

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 150/2025/DS - PT
Ngày: 27 - 11- 2025
V/v: “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*”

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

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Phạm Tồn

ông Trần Đức Kiên

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Thành An, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng

- *Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* ông Trần Việt Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2025/TLPT-TA ngày 06 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Diệp Ái K, địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Nay là Số A N, phường A, tỉnh Gia Lai); có mặt.

1.2. Bà Diệp Ái V, địa chỉ: Tổ C, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Tổ C, phường T, tỉnh Gia Lai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Diệp Ái K: bà Diệp Ái K, địa chỉ: Số A N, phường A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2. Bị đơn: ông Diệp Năng T6, địa chỉ: Số H T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là số H, phường D, tỉnh Gia Lai).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Trương Thị P; địa chỉ: Số A Đ, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Số A Đ, phường D, tỉnh Gia Lai), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị Vượng T1 (vợ ông Diệp Năng T2), địa chỉ: Số H M, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số H M, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Ông Diệp Bảo L (con trai ông Diệp Năng T2), địa chỉ: Số G Khu B, G, phường E, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số G Khu B, G, phường C, thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà Diệp Ái V1, địa chỉ: Số A đường D, KP6, T, thành phố T (nay là Số A đường D, KP6, phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Bà Diệp Thu C (con gái ông Diệp Năng T2), địa chỉ: Số E Tầng G, Block B, Khu G, phường E, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Số E Tầng G, Block B, G, phường C, thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Bà Diệp Thị Trâm T3 (con gái ông Diệp Năng T2), địa chỉ: Số H M, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số H, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Ông Diệp Năng T4, địa chỉ: Số A N, phường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Nay là số A N, phường D, tỉnh Gia Lai).

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Vượng T1, Diệp Bảo L, bà Diệp Ái V1, Diệp Thu C, Diệp Thị Trâm T3, Diệp Ái L1, và ông Diệp Năng T4: ông Ngô Thanh Q, địa chỉ: Số C C, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Số C C, phường D, tỉnh Gia Lai); có mặt.

3.7. Bà Diệp Ái H, địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Nay là Số A N, phường A, tỉnh Gia Lai); có mặt.

3.8. Bà Lê Thị S, sinh năm 1969, địa chỉ: Số H T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Nay là Số H T, phường D, tỉnh Gia Lai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị S: bà Trương Thị P, sinh năm 1977, địa chỉ: Số A Đ, phường D, tỉnh Gia Lai; có mặt.

3. 9. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường D, tỉnh Gia Lai: ông Nguyễn Tuấn Q1

Đại diện theo ủy quyền của ông Q1: ông Hoàng Ngọc L2 – Phó trưởng phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường D, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

3.10. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thành phố P (Nay là Chi nhánh văn phòng Đ - Gia Lai), địa chỉ: A T, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là A T, phường D, tỉnh Gia Lai)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Chu Đức T5, Phó giám đốc, vắng mặt.

3.11. Văn phòng C1, địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Nay là Số B L, phường P, tỉnh Gia Lai); vắng mặt.

3.12. Ngân hàng Thương mại cổ phần N1.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1: ông Nguyễn Hồ Trung Â, chức vụ: Phó trưởng phòng G- Ngân hàng Thương mại cổ phần N1, Chi nhánh G1, địa chỉ: E N, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là E N, phường P, tỉnh Gia Lai); vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Diệp Ái K và bà Diệp Ái V; bị đơn ông Diệp Năng T6 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung trình bày tóm tắt của các đương sự:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Cụ Diệp T7 sinh năm 1902 kết hôn cùng với cụ Ngô Thị An S1 năm 1927, cả hai cùng sinh sống tại lô đất số 96-A đường T, thị xã P. Năm 1966 cụ Diệp T8 làm thủ tục kê khai giấy phép xin cất nhà và được Tòa H1 - C (Chế độ Việt Nam Cộng hòa) cấp giấy phép xây dựng ngày 09/7/1966. Cụ T8 hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định lúc bấy giờ. Trong quá trình sinh sống, hai cụ sinh được 08 người con. Đến năm 1983 thì cụ Đ T8 chết (Không để lại di chúc). Từ đó cụ Ngô Thị A cùng các con vẫn tiếp tục sinh sống trên căn nhà mà 02 cụ xây cất.

Năm 1989, cụ Ngô Thị A đã làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại địa chỉ số I T (N T, thành phố P). Và được Sở xây dựng tỉnh G- Kon Tum cấp ngày 08 tháng 5 năm 1989, theo kiên trúc và hiện trạng mà cụ Diệp T7 được cấp giấy phép từ năm 1966.

Năm 2008, sau khi cụ Diệp T7 chết, ông Diệp Năng T6 là người con thứ 4 trong gia đình vì có nhu cầu vay vốn làm ăn nên nhờ anh chị em ký văn bản ủy quyền để ông được thế chấp ngân hàng vay một số tiền để đầu tư kinh doanh với thời hạn là 10 năm.

Đến năm 2021, cụ Ngô Thị A chết không để lại di chúc. Tài sản của cụ A tiếp tục do ông T6 quản lý sử dụng theo hiện trạng. Tất cả anh chị em trong gia đình vẫn nghĩ đây là phần tài sản chung của cha mẹ và ông T6 sẽ thay mặt trông nom thờ phụng ông bà. Qua 49 ngày của mẹ, ông T6 cho biết rằng, mẹ đã tặng cho 01 phần tài sản của mẹ cho ông, phần còn lại chia cho tất cả anh chị em còn lại, nhưng mọi người không ai đồng ý và cũng không ai hay biết việc mẹ đã cho ông T6 phần diện tích kia.

Tuy nhiên, thời gian gần đây anh chị em trong nhà mới biết, cụ Ngô Thị A đã công chứng toàn bộ tài sản chung của 02 cụ cho ông D Năng Trị mà không thông qua ý kiến mọi người.

Trong đó, thời điểm năm 2013, ông T6 tự mình làm thủ tục tách thửa và làm thủ tục để cụ Ngô Thị A ký công chứng tặng cho 01 phần quyền sử dụng đất diện tích: 96,02m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng DTXD 75,12m², DTSD 135,67m²) tại thửa số 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ số H T, P, cho ông D Năng Trị sinh năm 1962, CMND số 230100424 và bà Lê Thị S, sinh năm 1969 CMND số 023393834, nằm trong khối tài sản chung của cụ Diệp T7 và cụ Ngô Thị A là trái với quy định về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo luật Hôn nhân gia đình.

Đến năm 2018, ông T6 mời công chứng viên Đặng An B thuộc văn phòng C1 - Số B L về tại nhà để cụ Ngô Thị A số 83 T, làm thủ tục tặng cho phần còn lại của khối tài sản chung cho ông D Năng Trị là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 049475 cấp ngày 28/10/2013 tại thửa số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng), địa chỉ số H T, thành phố P. Khi biết toàn bộ di sản thuộc khối tài sản chung của cụ Diệp T7 và cụ Ngô Thị A đã được tặng cho qua ông Diệp Năng T6 mà không rõ lý do, tất cả anh chị em trong gia đình đều không đồng tình. Vì việc làm này là trái pháp luật, bởi nhà đất tại số H T Hô là khối tài sản chung hợp nhất của cha mẹ, khi cha chết đi không để lại di chúc thì

quyền định đoạt sẽ thuộc về tất cả thành viên trong gia đình. Việc cụ A tự ý tặng cho toàn bộ di sản trên cho ông T6 là vi phạm quy định về quyền thừa kế, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật. Hành vi tặng cho và nhận tặng cho có dấu hiệu gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản chung. Nhận thấy sự việc không thể cùng nhau giải quyết trên cơ sở tự thỏa thuận về di sản của cha mẹ chúng tôi. Vì lý do trên nên chúng tôi làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên huỷ hợp đồng công chứng tặng cho số 03120/04/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai công chứng ngày 28/6/2013 tặng cho 01 quyền sử dụng đất diện tích 96,82m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng DTXD 75,12m², DTXD 135,67m²) tại thửa 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ số H T, thành phố P cho ông Diệp Năng T6, sinh năm 1962 CMND số 230100424 và bà Lê Thị S, sinh năm 1969 CMND số 023393834.

2. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D Năng Trị và bà Lê Thị S tại thửa 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ số H T, P theo hợp đồng tặng cho số 03120/04VPCC, ngày 28/6/2013.

3. Tuyên huỷ hợp đồng tặng cho số 2142, quyền số 01/VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 11/9/2018 tại số nhà H T và tại B L, thành phố P cho ông D Năng Trị của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 049475 cấp ngày 28/10/2013 tại thửa số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng), địa chỉ số H T, thành phố P.

4. Tuyên huỷ phần đính chính chuyên nhượng trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 049475 cấp ngày 28/10/2013 tại thửa số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng) được tặng cho ông Diệp Năng T6, CMND số 230100424, địa chỉ số H T, thành phố P, do giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ký ngày 14/9/2018.

5. Yêu cầu chia toàn bộ di sản của cụ Diệp T7 và cụ Ngô Thị A là nhà và đất tại thửa đất số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² và thửa đất số 133, tờ bản đồ số 27, diện tích 96,82m² trên đất có nhà cấp 3A, 02 tầng.

- *Bị đơn trình bày nội dung:*

Ông Diệp T7 (sinh năm 1902, mất năm 1983), bà Ngô Thị A (sinh năm 1927, mất năm 2021) là cha mẹ đẻ của bị đơn.

Cha mẹ bị đơn có 08 người con chung:

1/ Diệp Năng T2: sinh năm 1942, năm 1980 ông lập nghiệp sống tại S, năm 1991 ông chuyển về Kon Tum sống, sau đó ông chuyển về sống tại N, mất năm 2018 tại N. Ông T2 có 02 người vợ (và có trên 10 người con).

2/ Diệp Năng T4: sinh năm 1952, sinh sống, làm việc tại Gia Lai. Ở riêng năm 1985.

3/ Diệp Ái L1: sinh năm 1957, sống cùng tôi từ nhỏ, không lập gia đình, đi học đến lớp 2 thì không học được và ở nhà đến hiện nay.

4/ Diệp Năng T6: sinh năm 1962, lập gia đình năm 1989, sống tại nhà H T cùng Cha mẹ, 2 người chị em gái là Diệp Ái L1, Diệp Ái H cho đến nay.

5/ Diệp Ái V1: sinh năm 1964, lập gia đình năm 1994, vào S sống từ đó đến nay.

6/ Diệp Ái K: sinh năm 1966, lập gia đình năm 1987, theo chồng sống tại Phường T, P, Gia Lai.

7/ Diệp Ái V: sinh năm 1968, lập gia đình năm 1985, theo chồng sống tại Phường T, P, Gia Lai. Hiện sống tại Phường T, PLeiku, Gia Lai.

8/ Diệp Ái H: sinh năm 1970, sống cùng tôi từ nhỏ đến nay, không lập gia đình, đi học không được, không biết chữ.

Về nguồn gốc hình thành tài sản: Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bà Ngô Thị A lập hợp đồng tặng cho bị đơn gồm: Hợp đồng tặng cho số 03120/04VPCC/SCC/HNGĐ do V2 công chứng ngày 28/6/2013, Hợp đồng tặng cho số 2142, quyền số 01/ VP-CC-SCC/HĐGD do VPCC Đặng An Bình công chứng ngày 11/9/2018. Quan điểm của bị đơn như sau:

Năm 1963 cha mẹ bị đơn khai hoang và sống tại lô đất này, chiều ngang khoảng 18m, cha mẹ bị đơn làm 01 căn nhà bằng ván nhỏ, đến năm 1966 cha mẹ bị đơn xây 01 căn nhà gạch nền xi măng.

Năm 1980 cha mẹ bị đơn có bán 01 phần diện tích 5m ngang mặt tiền cho ông Nguyễn Thành S2 (khoảng năm 2011 bị đơn đã mua lại của ông S2, nhưng sau đó năm 2017 bị đơn cũng đã bán cho người khác).

Năm 1983 cha của bị đơn mất.

Năm 1989 bị đơn lập gia đình và sống cùng mẹ, chị gái, em gái (L1, H) tại căn nhà trên.

Về quá trình hình thành, hoàn thiện phần tài sản gắn liền trên đất là căn nhà hiện tại, quá trình nâng cấp sửa chữa như sau:

Năm 2001 công việc làm ăn của 03 anh em trai bị đơn thuận lợi, anh trai cả Diệp Năng T2 quyết định về xây lại căn nhà tại lô đất này thành nhà cấp 3A, 02 tầng.

Năm 2004 bị đơn xây dựng 01 khối nhà 02 tầng kết nối với khối nhà đã xây năm 2001 để thành 01 khối nhà liên kết như hiện trạng. Bị đơn đã thay đổi, sửa toàn bộ nội thất, bếp, gạch lát sàn, hệ thống điện nước.

Từ năm 2017 đến năm 2022 bị đơn tiếp tục đại tu lại toàn bộ, sơn lại nhà, thay sàn gỗ, làm lại ban công, phòng uống trà, thay tường rào cổng ngõ cũ thành đá hoa cương, cửa cuốn.

Trong thời gian mẹ bị đơn còn sống, bị đơn đã bỏ toàn bộ chi phí hoàn công căn nhà trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong tất cả các anh chị em bị đơn, thì bị đơn là người sống cùng cha mẹ, người chị và người em không có gia đình, người chị Diệp Ái L1 đi học đến lớp 2 thì không học được, người em Diệp Ái H học không được, không biết chữ. Từ khi ba bị đơn mất, bị đơn là người lao động chính lo cho mẹ, chị L1, em gái tên H. Mọi chi phí sinh hoạt, ăn uống, đau bệnh đều do bị đơn lo lắng, chi trả.

Mãi đến khi bà gần mất (trước 06 tháng) thì các thành viên kia mới thường xuyên ở bên cạnh chăm lo cho bà nhiều hơn.

Khi mẹ bị đơn mất thì bị đơn đã 61 tuổi, trong suốt gần 60 năm chỉ có bị đơn chịu trách nhiệm chính chăm lo cho bà và cả gia đình, bảo vệ, tôn tạo nhà cửa đất đai nên đây là lý do bà để tài sản của mình lại cho bị đơn .

Hiện tại ngoài thờ cúng ba mẹ, thì bị đơn còn thờ cúng hơn 10 người là ông, bà tổ tiên dòng họ.

Tại thời điểm lập Hợp đồng tặng cho bị đơn, mẹ bị đơn tinh tảo, được Văn phòng C1 thủ tục thực hiện hợp lệ, lời khai của bà K, bà V về việc bị đơn đuổi 2 em L1, H ra ngoài là bịa đặt.

Vì công sức của bị đơn đóng góp trong gia đình trên 40 năm qua, nên bị đơn đã sử dụng để giao dịch dân sự, thế chấp vay vốn làm ăn từ năm 2013 đến nay mà các anh chị em không có ý kiến gì, các anh chị em bị đơn mặc nhiên công nhận việc bị đơn được sở hữu hợp pháp, nên mới để bị đơn sửa sang, sử dụng hợp pháp từ đó đến nay mà không ai ý kiến.

Sau khi mẹ bị đơn mất, vào ngày mãn tang mẹ, bị đơn đã chủ động mời tập trung các thành viên gia đình để bàn về việc chia sẻ bớt một phần tài sản mẹ đã cho bị đơn, bị đơn có đề nghị 08 người con, bị đơn chia sẻ mỗi người một giá trị tiền mặt là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng),

Hiện nay thừa đất tranh chấp bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng N1 – Phòng G, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đề nghị chia có các đồng thừa kế mỗi đồng thừa kế một khoản giá trị tiền mặt là 500.000.000đ/đồng thừa kế vì trong quá trình sử dụng ông T6 là người trực tiếp sử dụng, sửa chữa và tu bổ giá trị tài sản.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Vượng T1, Diệp Bảo L, bà Diệp Ái V1, Diệp Thu C, Diệp Thị Trâm T3, ông Diệp Năng T4 và bà Diệp Ái L1 là ông Ngô Thanh Q trình bày:

Cụ Diệp T7 (sinh năm 1902) kết hôn và cùng chung sống với cụ Ngô Thị A (sinh năm 1927) tại địa chỉ số I đường T, thị xã P (Nay là số H T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Trong quá trình sinh sống, cụ T7 và cụ A có 08 người con gồm: ông Diệp Năng T2 (đã chết năm 2018), ông Diệp Năng T4 (sinh năm 1954), bà Diệp Ái L1 (sinh năm 1960), ông Diệp Năng T6 (sinh năm 1962), bà Diệp Ái V1 (sinh năm 1964), bà Diệp Ái K (sinh năm 1966), bà Diệp Ái V (sinh năm 1968) và bà Diệp Ái H (sinh năm 1970). Năm 1966, cụ Diệp T8 làm thủ tục kê khai giấy phép xin cất nhà và được Tòa H1 - C (chế độ Việt Nam C) cấp giấy phép xây cất ngày 09/7/1966, cụ T8 đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính thô trạch theo quy định lúc bấy giờ. Đến năm 1983 thì cụ T8 chết không để lại di chúc, cụ A cùng các con vẫn tiếp tục sinh sống trên căn nhà tại đường T mà trước đây họ xây cất. Đến năm 1989, cụ A làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và được Sở xây dựng tỉnh G - Kon Tum cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 1516/CNSH ngày 08 tháng 5 năm 1989 theo kiến trúc, hiện trạng được cấp giấy phép từ năm 1966. Đến năm 2018 thì ông T2 chết. Ông Diệp Năng T2 có 04 người con là Diệp Bảo H2 (đã chết năm 2008 ở Mỹ), Diệp B (sinh năm 1965), Diệp Thu C (sinh năm 1967) và Diệp Thị Trâm T9 (1978). Năm 1983, cụ T8 chết không để lại di chúc. Từ đó, cụ Ngô Thị A cùng các con vẫn tiếp tục chung sống trên căn nhà mà hai cụ xây cất. Năm 2021, cụ A chết, không để lại di chúc. Tài sản của hai cụ để lại do ông T6 tiếp tục quản lý, sử dụng theo hiện trạng.

Thời gian gần đây, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới biết rằng cụ Ngô Thị A đã tặng cho toàn bộ di sản thuộc khối tài sản chung của cụ Diệp T7 và cụ Ngô Thị A (nhà và đất tại số H T) cho ông Diệp Năng T6.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Vượng T1, Diệp Bảo L, bà Diệp Ái V1, Diệp Thu C, Diệp Thị Trâm T3 và ông Diệp Năng T4 đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S là bà Trương Thị P trình bày:

Ông Diệp Năng T6 và bà Lê Thị S kết hôn năm 1989. Từ khi cưới nhau, vợ chồng bà S, ông T6 sống trong căn nhà hiện tại cho đến nay.

Trong quá trình hôn nhân và sống tại căn nhà này năm 2004 vợ chồng ông bà xây dựng 01 khối nhà 02 tầng, để thành 01 khối nhà liên kết như hiện trạng. Vợ chồng ông T6, bà S đã thay đổi, sửa toàn bộ nội thất, bếp, gạch lát sàn, hệ thống điện nước.

Năm 2022 vợ chồng ông T6 bà S tiếp tục đại tu lại toàn bộ, sơn lại nhà, thay sàn gỗ, làm lại ban công, phòng uống trà, thay tường rào cổng ngõ cũ thành đá hoa cương, cửa cuốn.

Vợ chồng ông T6 bà S là người sống cùng cha mẹ, người chị và người em không có gia đình, người chị Diệp Ái L1 đi học đến lớp 2, người em Diệp Ái H học không được, không biết chữ. Toàn bộ chi phí sinh hoạt gia đình (ăn uống, bệnh đau,..), đều do vợ chồng ông T6 bà S lo lắng, chi trả.

Trong suốt 36 năm qua vợ chồng ông T6, bà S là người tôn tạo, đóng góp để duy trì, gìn giữ căn nhà. Hiện tại đang là người thờ cúng ba mẹ, ông bà tổ tiên nhà tại đây.

Tại thời điểm lập Hợp đồng tặng cho ông T6 bà S, bà Ngô Thị A tinh táo, được Văn phòng C1 thủ tục thực hiện hợp lệ, vì vậy nên ông bà đã sử dụng để giao dịch từ năm 2013 đến nay mà các anh chị em gia đình không có ý kiến gì, chính vì vậy vợ chồng ông T6 bà S mới sửa sang, sử dụng hợp pháp từ đó đến nay mà không ai ý kiến.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ hợp đồng công chứng tặng cho số 0312004/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 28/6/2013 và huỷ Giấy CNQSDĐ mang tên Diệp Năng T6, Lê Thị S tại thửa đất số 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ H T, P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì liên quan đến yêu cầu phân tranh chấp di sản thừa kế; bà Lê Thị S không có huyết thống về việc phân chia di sản thừa kế của gia đình họ D; bà là con dâu, được mẹ chồng cho hợp pháp, là người đã sở hữu tài sản, là bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Vì vậy bà Lê Thị S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đặng An B trình bày:

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C1) có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Ngô Thị A, ngụ tại H T, phường Y, TP P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 11 tháng 9 năm 2018, văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Ngô Thị A, tại H T, phường Y, TP P, tỉnh Gia Lai.

Qua kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Ngô Thị A được lưu trữ tại văn phòng; bao gồm giấy tờ tùy thân, giấy chứng nhận tình trạng hôn nhân của bà Ngô Thị A. Sổ hộ khẩu của hai bên; giấy tờ tùy thân của ông Diệp Năng T6; giấy chứng nhận tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Ngô Thị A là hợp lệ (Bà Ngô Thị A cam kết là tài sản nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà). Văn phòng C1 đã tiến hành soạn thảo dự thảo hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà, đất và tài sản gắn liền với đất để hai bên tham khảo. Văn phòng C1 cũng đã tiến hành kiểm tra xem tài sản có bị các cơ quan pháp luật phong tỏa hay có đơn thư khiếu nại tranh chấp hay không. Sau khi kiểm tra không có đơn thư tranh chấp và các Quyết định phong tỏa của các cơ quan liên quan, Văn phòng C1 đã tiến hành yêu cầu bà Ngô Thị A, ông Diệp Năng T6 đọc lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng soạn thảo.

Theo yêu cầu của văn phòng, gia đình có mời bà Đào Thị Tuyết L3 là người làm chứng đã đọc lại cho bà Ngô Thị A nghe (Vì bà Ngô Thị A Lớn tuổi, đọc chữ khó khăn) sau khi nghe đọc xong bà Ngô Thị A, ông D năng Trị không có ý kiến gì khác. Bà Ngô Thị An Đ1 chỉ vào từng trang của hợp đồng ông Diệp Năng T6 ký vào từng trang của hợp đồng công chứng và bà Đào Thị Tuyết L3 người làm chứng cũng ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Sau đó công chứng viên ký vào lời chứng và thực hiện trả hồ sơ theo quy định.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2142, quyền số 01/VP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/09/2018 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 03120, quyền số 04/VP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/06/2013 được công chứng tại Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C1) của bà Ngô Thị A là thực hiện theo đúng quy trình của Luật công chứng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ chi nhánh P - Gia Lai trình bày:*

Thửa đất số 134, tờ bản đồ 27 thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 1510/CNSH do Sở xây dựng tỉnh G - Kon Tum cấp ngày 08/5/1989 đứng tên bà Ngô Thị A, địa chỉ thửa đất tại: H T, phường Y, thành phố P, tỉnh G2 với diện tích: 260,82m², nhà cấp IV, diện tích: 106,08m². Nguồn gốc nhà, đất được hình thành từ khi nào và là tài sản chung hay tài sản riêng nhưng khi cấp Giấy chứng nhận chỉ đứng tên bà Ngô Thị A, đề nghị Tòa liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Giấy chứng nhận lần đầu để có ý kiến trả lời. Đối với Hợp đồng công chứng số 03120/04/VPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 28/6/2023 tặng cho một phần quyền sử dụng đất, diện tích 96,82 m² (nhà cấp 3A, 02 tầng DTXD 75,12 m², , DIXD 135,67 m²) tại thửa đất 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ H T và Hợp đồng công chứng số 2142 quyền số 01/VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 11/9/2018 tặng cho ông D Năng Trị của Giấy chứng nhận số BP 049475 cấp ngày 28/10/2013, tại thửa đất số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng), địa chỉ 83 T. Việc thực hiện các Hợp đồng tặng cho nêu trên đã đảm bảo theo đúng quy định hay chưa. Đề nghị Tòa án liên hệ với các phòng Công chứng để có ý kiến trả lời.

Tuy nhiên, căn cứ các Hợp đồng tặng được bên tặng cho, bên nhận tặng cho ký xác nhận và được các phòng Công chứng chứng thực. Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố P thực hiện nội dung đăng ký biến động cho người được nhận tặng cho là đảm bảo đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường D trình bày:

Bà Ngô Thị A được Sở Xây dựng tỉnh G - Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 1510/CNSH ngày 08/5/1989 tại số H đường T, phường Y (cũ), diện tích đất sử dụng: 260,82 m² (Trong đó: đất đã xây cất nhà 104,08 m², đất vườn 156,74 m²).

Năm 2018 và năm 2023, bà Ngô Thị An T10 cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ nêu trên, cụ thể:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng C1 công chứng vào ngày 28/6/2013 (Hợp đồng công chứng số 03120/04/VPCC-SCC/HĐGD) giữa bà Ngô Thị A và ông Diệp Năng T6 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 1510/CNSH do Sở xây dựng tỉnh G - Kon Tum cấp ngày 08/5/1989, thửa đất 134, tờ bản đồ 27, diện tích 96,82 m² (tặng cho một phần diện tích). Được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) ký chính lý vào ngày 17/7/2013.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng C1 vào ngày 11/9/2018 (Hợp đồng công chứng số 2142 quyền số 01/VP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Ngô Thị A và ông Diệp Năng T6 theo Giấy chứng nhận số BP 049475 do UBND thành phố P cấp ngày 28/10/2013 (nguồn gốc là cấp đổi giấy chứng nhận), thửa đất 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m². Được Chi nhánh Văn phòng Đ ký chính lý trang tư ngày 14/9/2018.

Việc thực hiện các quyền tặng cho và đăng ký biến động đã được các cơ quan công chứng và xác nhận (Văn phòng C1, Chi nhánh Văn phòng Đ) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét về nguồn gốc, thời điểm tạo lập nhà, đất để bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của những người có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1:

Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh G1 – Phòng G là bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án, tuy nhiên sau khi xem xét hồ sơ chúng tôi xác định không có yêu cầu độc lập và không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải với tư cách là đương sự trong vụ án nêu trên.

Tài sản nêu trên hiện đang được thế chấp để đảm bảo:

Khoản vay của bà Lê Thị S (CCCD số 030169011958) và ông Diệp Năng T6 (CCCD số 064062004848) liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049475 do UBND Thành Phố P - Tỉnh Gia Lai cấp ngày 28/10/2013 đứng tên Diệp Năng T6:

Hợp đồng tín dụng số 630/24/HDHM/PGDHL ngày 23/10/2024 , dư nợ 6.500.000.000 đồng.

Thẻ tín dụng đứng tên Bà Lê Thị S, hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp bao gồm: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 14/09/NHNT ngày 14/09/2018; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 01/14/09/NHNT ngày 06/03/2023.

Khoản vay của ông Diệp Bảo Đ2 (CCCD số 064092011884) và bà Châu Ngọc N (CCCD số 096186019627) liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049404 do UBND Thành Phố P - Tỉnh Gia Lai cấp ngày 24/09/2013 đứng tên ông Diệp Năng T6 và bà Lê Thị S:

Hợp đồng tín dụng số 623/24/CT/PGDHL ngày 17/10/2024, dư nợ 4.000.000.000 đồng.

Thẻ tín dụng đứng tên ông Diệp Bảo Đ2, hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 28/03/NHNT ngày 28/03/2022.

Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh G1 – Phòng G3 đề nghị Tòa Án cần xem xét, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh G1 – Phòng Giao Dịch Hoa Lư đối với tài sản thế chấp nêu trên.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Áp dụng các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 649, 650, 651, 652 và 660 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

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

Chia thừa kế đối với di sản của ông Diệp T7 để lại trong khối tài sản chung với bà Ngô Thị A cho các thừa kế gồm ông Diệp Năng T4, bà Diệp Ái L1, ông Diệp Năng T6, bà Diệp Ái V1, bà Diệp Ái K, bà Diệp Ái V, bà Diệp Ái H và các con của ông Diệp Năng T2.

Giao ông Diệp Năng T6 được toàn quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất tại số H T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ông Diệp Năng T6 phải thanh toán cho ông Diệp Năng T4, bà Diệp Ái L1, bà Diệp Ái V1, bà Diệp Ái K, bà Diệp Ái V, bà Diệp Ái H mỗi người 542.735.066đ (Năm trăm bốn mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm sáu mươi sáu đồng).

Ông Diệp Năng T6 phải thanh toán cho các con của ông Diệp Năng T2 (trong đó đại diện ủy quyền nhận di sản là ông Diệp Bảo L) được nhận 1.332.206.761đ (Một tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, hai trăm lẻ sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi một đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Tuyên huỷ hợp đồng công chứng tặng cho số 03120/04/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai công chứng ngày 28/6/2013 tặng cho 01 quyền sử dụng đất diện tích 96,82m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng DTXD 75,12m², DTXD 135,67m²) tại thửa 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ số H T, thành phố P cho ông Diệp Năng T6, sinh năm 1962 CMND số 230100424 và bà Lê Thị S, sinh năm 1969 CMND số 023393834.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D Năng Trị và bà Lê Thị S tại thửa 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ số H T, P theo hợp đồng tặng cho số 03120/04VPCC, ngày 28/6/2013.

- Tuyên huỷ hợp đồng tặng cho số 2142, quyền số 01/VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 11/9/2018 tại số nhà H T và tại B L, thành phố P cho ông D Năng Trị của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 049475 cấp ngày 28/10/2013 tại thửa số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng), địa chỉ số H T, thành phố P.

- Tuyên huỷ phần đính chính chuyển nhượng trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 049475 cấp ngày 28/10/2013 tại thửa số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng) được tặng cho ông Diệp Năng T6, CMND số 230100424, địa chỉ số H T, thành phố P, do giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ký ngày 14/9/2018.

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

[3] Kháng cáo:

- Nguyên đơn bà Diệp Ái K và bà Diệp Ái V kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Bị đơn ông Diệp Năng T6 kháng cáo đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm về phần phân chia tài sản trên đất, không đồng ý giá trị nền nhà móng căn nhà trị giá 783.284.198 đồng; không đồng ý chia thừa kế thửa 134, diện tích 96,82 m² đứng tên Diệp Năng T6, Lê Thị S; không đồng ý chia thừa kế căn nhà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị S kháng cáo đề nghị xem xét về phần nhà ông Diệp Năng T6 phải trả cho ông Diệp Năng T2.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện Nguyên đơn bà *Diệp Ái K* giữ nguyên kháng cáo; trình bày ý kiến là ông *T6* là con út trong gia đình không có công sức hay đóng góp gì để chăm lo cho mẹ và anh em, nhưng lại được ở trên nhà đất của cha mẹ. Kinh phí nuôi gia đình là do ông *T2* lo hết, đề nghị được phân chia bằng hiện vật để cho 02 người em hiện đang bị tàn tật có chỗ ở. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, giao một phần căn nhà cho phía nguyên đơn và các đồng thừa kế đứng về phía nguyên đơn.

Đại diện cho ông *Diệp Năng T6* và bà *Lê Thị S* là bà *Trương Thị P* giữ nguyên kháng cáo; trình bày ý kiến không đồng ý phân chia tài sản trên đất là căn nhà, không đồng ý chia thừa kế thừa đất 134, diện tích 96,82m². Đề nghị xem lại phân giá trị mà ông *T6* phải trả cho ông *T2*.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Về nội dung các kháng cáo đều không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về nguồn gốc thừa đất số 134:

Nguồn gốc thừa đất Thừa đất số 134 thuộc tờ bản đồ số 27, diện tích 260,82m², tại số H đường T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai là do ông *Diệp T7* và bà *Ngô Thị A* cùng nhau khai hoang, tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Năm 1966, ông *T7* đứng tên kê khai và được Tòa Hành Chánh P1 (thuộc chính quyền Việt Nam Cộng Hòa cũ) cấp Giấy phép xây dựng ngày 09/7/1966, đứng tên ông *Diệp T7*. Ngày 08/5/1989, Sở Xây dựng tỉnh G – Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 1510/CNSH cho người sử dụng là bà *Ngô Thị A* đối với toàn bộ diện tích 260,82m².

Ông *Diệp T7* và bà *Ngô Thị A* là vợ chồng hợp pháp, cùng sinh sống ổn định trên thừa đất tạo lập này từ trước năm 1975 và trong suốt thời kỳ hôn nhân. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015 có cơ sở xác định quyền sử dụng thừa đất số 134, diện tích 260,82m² là tài sản chung hợp nhất, được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông *Diệp T7* và bà *Ngô Thị A*.

[2] Về quá trình sử dụng và tặng cho quyền sử dụng đất:

Ngày 28/6/2013, bà *An* tặng cho một phần quyền sử dụng đất là 96,82m² và tài sản gắn liền với đất gồm nhà cấp 3A, 02 tầng, diện tích xây dựng là 75,12m², diện tích sàn là 135,67m² cho ông *Diệp Năng T6* và bà *Lê Thị S* (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 28/6/2013, số 03120, quyền số 04 VP/CC-SCC/HĐGD).

Phần diện tích đất còn lại được xác định là thừa đất số 134, thuộc tờ bản đồ số 27, diện tích 164m², tại số H đường T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, được UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049475 ngày 28/10/2013, cho người sử dụng bà *Ngô Thị A*.

Ngày 11/9/2018, bà *A* tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thừa đất này cho ông *Diệp Năng T6* (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 ngày 11/9/2018, số 2142, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD).

Như vậy, thừa đất đã trải qua quá trình chuyển quyền sử dụng đất, bà *Ngô Thị A* đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất 260,82m² (gồm hai phần:

96,82m² và 164m²) cùng với tài sản gắn liền với đất cho ông Diệp Năng T6 và bà Lê Thị S.

[3] Xem xét các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Bà Ngô Thị A đã tặng cho ông D Năng Trị và bà Lê Thị S một phần quyền sử dụng đất diện tích 96,82m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 3A, 2 tầng, có diện tích xây dựng 75,12m² và diện tích sàn 135,67m² (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng C1 công chứng ngày 28/6/2013, số 03120, quyền số 04 VP/CC-SCC/HĐGD).

Tuy nhiên, quyền sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 27, diện tích 260,82m² là tài sản chung của ông Diệp T7 và bà Ngô Thị A, không có căn cứ xác định bên nào có công sức đóng góp nhiều hơn, nên ông T7 và bà A đều có 50% giá trị tài sản chung.

Như vậy, đối với phần quyền sử dụng đất diện tích 96,82m² mà bà An T10 cho ông T6 và bà S là phù hợp, không vượt quá phần quyền tài sản thuộc quyền sử dụng của bà A trong khối tài sản chung.

Bà Ngô Thị A sau đó tiếp tục tặng cho ông D Năng Trị toàn bộ quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại là 164m² thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 27, tại số H đường T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. UBND thành phố P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049475 ngày 28/10/2013 cho ông T6. Trong phần diện tích này đã có phần vượt quá phần quyền tài sản (50% tài sản chung) của bà A, cụ thể có 33,59m² là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà A, còn lại 130,41m² thuộc phần tài sản của ông Diệp T7.

Ông T7 đã chết trước thời điểm lập hợp đồng tặng cho, phần tài sản này là di sản thừa kế của ông T7, bà A không có quyền định đoạt phần di sản này. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 ngày 11/9/2018, số 2142, quyền số 01 VP/CC-SCC/HĐGD giữa bà A và ông T6 được xác định vô hiệu đối với phần diện tích đất là di sản của ông T7.

[4] Xác định di sản thừa kế của ông Diệp T7:

Quyền sử dụng thửa đất số 134, thuộc tờ bản đồ số 27, diện tích 260,82m² là tài sản chung của ông Diệp T7 và bà Ngô Thị A, nên phần tài sản của ông T7 và bà A là ngang nhau và bằng ½ trị giá quyền sử dụng thửa đất số 134, thuộc tờ bản đồ số 27.

Theo biên bản thẩm định, định giá ngày 13/3/2025 của Hội đồng định giá, tổng giá trị quyền sử dụng đất được xác định là 8.683.761.060 đồng, tài sản gắn liền với đất được xác định là 2.237.954.850 đồng.

Như vậy phần đất thuộc sở hữu của ông Diệp T7 là 8.683.761.060 đồng : 2 = 4.341.880.530 đồng.

Đối với tài sản gắn liền với thửa đất, căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định: Năm 2001, ông Diệp Năng T2 đã quyết định xây dựng lại căn nhà trên thửa đất tranh chấp thành nhà cấp 3A, kết cấu 2 tầng. Đến năm 2004, bị đơn ông Diệp Năng T6 tiến hành sửa chữa với phần nhà cũ do ông T2 xây dựng trước đó, tạo thành một khối nhà thống nhất như hiện trạng hiện nay. Các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận diễn biến quá trình hình thành căn nhà như trên.

Mặc dù ông Diệp Năng T6 có công trong việc xây dựng bổ sung, cải tạo, duy trì tài sản, tuy nhiên, không thể phủ nhận phần giá trị căn nhà do ông Diệp Năng T2 xây dựng từ năm 2001 là tài sản thuộc khối di sản chung để lại sau khi ông T2 qua đời. Do đó, Hội đồng xét xử xác định toàn bộ căn nhà hiện nay là tài sản chung, trong đó có phần giá trị di sản do ông Diệp Năng T2 tạo lập và phần giá trị đóng góp của ông Diệp Năng T6 trong việc cải tạo, duy trì.

Theo Biên bản thẩm định, định giá ngày 13/3/2025 của Hội đồng định giá tài sản, tổng giá trị căn nhà gắn liền với đất được xác định là 2.237.954.850 đồng. Trong đó, cần xác định phần giá trị tương ứng với công sức cải tạo, duy trì, nội thất của ông D Năng Trị là 30%, tương đương 671.386.455 đồng.

Phần giá trị còn lại của căn nhà là: 2.237.954.850 đồng – 671.386.455 đồng = 1.566.568.395 đồng.

Phần giá trị còn lại này được xác định là tài sản chung hình thành từ thời điểm ông Diệp Năng T2 còn sống, do đó cần chia 1/2 giữa ông Diệp Năng T2 và ông Diệp Năng T6, mỗi người được hưởng: 1.566.568.395 đồng : 2 = 783.284.198 đồng.

Tổng giá trị tài sản mà ông Diệp Năng T6 được hưởng sẽ bao gồm phần đóng góp cải tạo, duy trì tài sản và phần sở hữu chung: 783.284.198 đồng + 671.386.455 đồng = 1.454.670.653 đồng. Ông Diệp Năng T2 được hưởng 783.284.198 đồng.

[5] Xác định người thừa kế:

Ông Diệp T7 và bà Ngô Thị A là vợ chồng hợp pháp, có 8 người con chung gồm: ông Diệp Năng T2 (sinh năm 1942, mất năm 2018); ông Diệp Năng T4 (sinh năm 1952); bà Diệp Ái L1 (sinh năm 1957); ông Diệp Năng T6 (sinh năm 1962); bà Diệp Ái V1 (sinh năm 1964); bà Diệp Ái K (sinh năm 1966); bà Diệp Ái V (sinh năm 1968) và bà Diệp Ái H (sinh năm 1970).

Ông Diệp T7 mất ngày 12/12/1983, do đó thời điểm mở thừa kế là ngày 12/12/1983 tại số H đường T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Những người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự sau đây:

a) Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;”.

Bà Ngô Thị A và ông Diệp Năng T2 đã chết sau thời điểm mở thừa kế, nên căn cứ Điều 652 Bộ luật Dân sự, con của ông Diệp Năng T2 là cháu nội ông T7, được thế vị cho ông Diệp Năng T2 để nhận phần di sản mà ông T2 được hưởng nếu còn sống.

Do đó, người thừa kế hợp pháp của ông Diệp T7 gồm 7 người con còn sống là: ông Diệp Năng T4, bà Diệp Ái L1, ông Diệp Năng T6, bà Diệp Ái V1, bà Diệp Ái K, bà Diệp Ái V, bà Diệp Ái H và các cháu nội (con của ông Diệp Năng T2)

[6] Về phân chia di sản thừa kế:

Về giá trị quyền sử dụng đất do ông Diệp T7 để lại là (8.683.761.060 : 2) = 4.341.880.530 đồng

Phần di sản được chia đều cho 8 người thừa kế nêu trên. Mỗi người sẽ nhận phần bằng nhau, tương đương (4.341.880.530 : 8) = 542.735.066 đồng.

Như vậy, ông Diệp Năng T6, ông Diệp Năng T4, bà Diệp Ái L1, bà Diệp Ái V1, bà Diệp Ái K, bà Diệp Ái V, bà Diệp Ái H mỗi người hưởng 542.735.066 đồng. Các con của ông Diệp Năng T2 được hưởng 542.735.066 đồng.

Về giá trị tài sản ông Diệp Năng T6 được hưởng 1.454.670.653 đồng, ông Diệp Năng T2 được hưởng là 783.284.198 đồng.

Như vậy, ông Diệp Năng T6 được hưởng tổng đất và tài sản 2.003.593.215đ

Các con của ông Diệp Năng T2 được hưởng tổng đất và tài sản 1.332.206.761 đồng (anh Diệp Bảo L được ủy quyền nhận phần di sản này).

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế của ông T7.

[7] Phân chia hiện vật:

Ông Diệp Năng T6 hiện là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất với diện tích 96,82m² cùng phần diện tích 164m² tại địa chỉ số H đường T, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Trên thực tế, toàn bộ diện tích đất có các công trình tài sản cố định và hiện trạng không còn trống để phân chia. Do đó, việc tiếp tục giao quyền sử dụng toàn bộ thửa đất trên cho ông T6 là phù hợp với thực tế khách quan.

Đồng thời, để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đồng thừa kế trong khối tài sản chung, ông T6 phải có nghĩa vụ thanh toán lại phần trị giá tương ứng cho các đồng thừa kế. Như vậy, cần giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T6 và ông T6 có nghĩa vụ thanh toán lại phần giá trị tài sản cho các đồng thừa kế là phù hợp với việc sử dụng trên thực tế, vừa tôn trọng quyền thừa kế hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8] Đối với các yêu cầu của các nguyên đơn về tuyên hủy hợp đồng công chứng tặng cho số 03120/04/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai công chứng ngày 28/6/2013; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D Năng Trị và bà Lê Thị S tại thửa 134, tờ bản đồ 27, địa chỉ số H T, P theo hợp đồng tặng cho số 03120/04VPCC, ngày 28/6/2013; hủy hợp đồng tặng cho số 2142, quyền số 01/VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 ngày 11/9/2018 tại số nhà H T và tại B L, thành phố P cho ông Diệp Năng T6 và hủy phần đính chính chuyển nhượng trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 049475 cấp ngày 28/10/2013 tại thửa số 134, tờ bản đồ 27, diện tích 164m² đất ở (nhà cấp 3A, 02 tầng) được tặng cho ông D Năng Trị, địa chỉ số H T, thành phố P, do giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ký ngày 14/9/2018.

Thấy rằng việc giao cho ông T6 được quyền sở hữu, sử dụng đối với toàn bộ nhà và đất tại H T và ông T6 phải thanh toán nghĩa vụ tương ứng cho các đồng thừa kế, nên việc hủy các hợp đồng và hủy giấy chứng nhận QSD đất là không cần thiết.

[9] Bản án sơ thẩm đã nhận định hợp lý về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, xác định đúng phần di sản của ông Diệp T7 và phân chia di sản cho những người thừa kế; xác định 50% tài sản của bà A đã được bà A định đoạt khi còn sống, nay bà A đã chết nên không ai có quyền thay đổi quyền định đoạt về tài sản của bà; vợ chồng ông T6 là người sử dụng nhà đất ngay khi bà A còn sống. Các

kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có cơ sở; Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận tất cả các kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: những người kháng cáo phải chịu là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Diệp Ái K và bà Diệp Ái V, bị đơn ông Diệp Năng T6, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Diệp Ái K phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002073 ngày 05/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Diệp Ái V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002076 ngày 05/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Ông Diệp Năng T6 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002239 ngày 12/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Lê Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002238 ngày 12/09/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao - Vụ II;
- Viện CT và KSXX phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P. HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long