

Bản án số: **26/2025/DS-PT**

Ngày: 17/01/2025.

*V/v tranh chấp chia tài sản chung,
chia thừa kế tài sản, yêu cầu huỷ Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Trương Công Thi**

ông **Phạm Văn Hợp**

- Thư ký phiên tòa: bà **Lữ Thị Hằng** - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông **Trần Việt Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 271/2024/TLPT-DS ngày 11/11/2024 về tranh chấp chia tài sản chung, chia thừa kế tài sản, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2532/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị H**; địa chỉ: **thôn T, xã L, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông **Nguyễn Duy H1**; địa chỉ: **số I đường P, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai** (văn bản uỷ quyền ngày 18/4/2023). Có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà **Trần Thị Thúy P**; địa chỉ: **thôn Đ, xã L, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

- Bà **Trần Thị L**; địa chỉ: **thôn A, xã T, huyện C, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

- Bà **Trần Thị T**; địa chỉ: **thôn B, xã T, huyện C, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

- Ông **Trần Trí D**; địa chỉ: **thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, ông Trần Trí D: bà **Hoàng Thị Như N** - sinh năm 1995; địa chỉ: **số A đường L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai** (văn bản ủy quyền ngày 07/01/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà T, ông D: bà **Hứa Thị Trung N1** - Luật sư của Văn phòng Luật sư **Hứa Hoàng G** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh G**. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: **thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ: ông **Lê Bá N2** - Trưởng phòng **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* ông **Vũ Đình T1** và bà **Nguyễn Thị H2**; cùng địa chỉ: **thôn Q, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**. Ông **T1** ủy quyền cho bà **H2**. Bà **H2** có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà **Trần Thị L, bà Trần Thị T, ông Trần Trí D**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày:*

Bà **Nguyễn Thị H** và ông **Trần Công C** chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2005, đã tạo lập được khối tài sản chung là nhà và đất tại **thôn Đ (nay là thôn T) xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**. Năm 2007, bà **H** và ông **C** tháo dỡ căn nhà gỗ trên đất, xây mới căn nhà cấp 4 để ở. Năm 2009, bà **H** và ông **C** được **UBND huyện Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **A0 233353** ngày **02/7/2009**, thửa đất số **05**, tờ bản đồ số **78**, diện tích là **903m²** (trong đó: **400m²** đất ở, **503m²** đất trồng cây lâu năm); tài sản gắn liền với đất là **01** nhà xây diện tích **50m²**. Ngày **12/7/2022**, ông **Vũ Đình T1** và bà **Nguyễn Thị H2** đã đặt cọc số tiền **220** triệu đồng cho ông **C** và bà **H** theo Hợp đồng đặt cọc ngày **12/7/2022** để nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất nêu trên là **357,6m²**. Ngày **22/7/2022**, tại **UBND xã I, huyện Đ**, hai bên cùng xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông **C** và bà **H** đã chuyển nhượng cho ông **T1** và bà **H2** **354,9m²** đất, thửa đất số **242**, tờ bản đồ số **78** (tách từ thửa số **05**, tờ bản đồ **78**), phía Bắc giáp đường đất, rộng **06m**; phía Nam giáp **Quốc lộ A**, rộng **06m**; phía Đông giáp thửa đất số **6**, dài là **59,6m**; phía Tây giáp thửa đất số **04**, dài là **59,6m**, giá chuyển nhượng là **600.000.000** đồng. Ngày **17/10/2022**, ông **C** chết không có di chúc.

Bà **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hiệu lực hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2022; chia tài sản chung của ông C và bà H đối với phần diện tích đất còn lại và tài sản gắn liền với đất thành hai phần bằng nhau cho ông C và bà H, giao tài sản bằng hiện vật cho bà H sở hữu; chia di sản thừa kế của ông C theo pháp luật cho 04 người gồm: bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, ông Trần Trí D, bà Trần Thị Thúy P. Bà H có nguyện vọng được nhận toàn bộ hiện vật và thanh toán giá trị phần thừa kế cho 04 người thừa kế. Số tiền mà ông Vũ Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2 còn phải thanh toán cho bà H theo hợp đồng đặt cọc là 380.000.000đồng.

* *Bị đơn trình bày:*

- Bà Trần Thị Thúy P trình bày: cha, mẹ bà là ông Trần Công C và bà Dương Thị V chung sống như vợ chồng có 02 con chung là Trần Công K (chết năm 2004) và Trần Thị Thúy P. Năm 1991, bà P về chung sống cùng ông C trên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78 tại thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Khoảng năm 2000, ông Trần Công C có tặng cho một phần thửa đất nêu trên (5m) cho Trần Công K, văn bản tặng cho do bà Nguyễn Thị H đang giữ bản gốc. Đến năm 2004, bà P lập gia đình và ra ở riêng được khoảng 04 tháng thì ông K chết. Sau đó, vợ chồng bà P lại trở về sinh sống với ông C được khoảng 01 năm thì tiếp tục ra ở riêng, vì năm 2005 ông C đưa bà Nguyễn Thị H về chung sống. Nguồn gốc thửa đất nêu trên đã có trước khi bà H về chung sống với ông C nên bà H có công sức đóng góp chăm sóc, vun vén cho gia đình và tạo lập nhà trên đất. Ông C với bà H tự nguyện về chung sống với nhau vào năm 2005 cho đến khi ông C chết mà không đăng ký kết hôn, không có con chung. Bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, ông Trần Trí D trình bày: năm 1958, ông C và bà V1 chung sống với nhau có 08 con, nhưng đã chết 05, còn lại 03 là: Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Trí D. Năm 1979, ông C và bà Dương Thị V có quan hệ như vợ chồng và có 02 con là: Trần Công K (chết năm 2004) và Trần Thị Thúy P. Năm 2005, ông C và bà Nguyễn Thị H tự nguyện về chung sống cho đến khi ông C chết, không có con chung. Cuối năm 1983, bà T cùng ông D và ông C khai hoang thửa đất có diện tích khoảng 03 hecta tại thôn Đ, xã I, huyện Đ để trồng đậu và trồng lúa. Đến năm 1985, bà Trần Thị V1 và con gái là Trần Thị Kim M từ huyện C, tỉnh Gia Lai đến sinh sống trên thửa đất đó. Cuối năm 1985, bà T lập gia đình rồi ra ở riêng. Năm 1991, bà P về chung sống cùng với ông C, ông D, ông K. Năm 1999, ông D lập gia đình rồi ra ở riêng nhưng vẫn trên thửa đất khai hoang nêu trên. Khoảng năm 2000, ông D, bà T, bà L, ông C, bà V1, bà P thống nhất làm văn bản cho Trần Công K một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78 nhưng không biết văn bản đó còn hay mất. Phần diện tích đất khai hoang còn lại đã bán cho người khác và hiện còn khoảng 720m² là của vợ chồng ông D đang sử dụng. Tháng 9/2005, ông C với bà H chung sống với

nhau tại thửa đất số 05, khi đó trên thửa đất có một căn nhà ba gian làm bằng gỗ kiên cố. Sau khi bà H về chung sống với ông C thì bán căn nhà gỗ và xây nhà cấp 4. Lúc này, bà Trần Thị V1 đang ở cùng với ông D tại thửa đất liền kề nhưng bà V1 vẫn có tên trong sổ hộ khẩu mang tên chủ hộ Trần Công C. Thửa đất số 05 nêu trên là tài sản riêng của ông C, đã có trước khi bà H về chung sống với ông C nên bà H chỉ có công sức đóng góp, gìn giữ và phát triển giá trị của thửa đất. Do đó, bà L, bà T, ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về chia ½ thửa đất nêu trên cho bà H, nhưng yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật, với nguyện vọng được nhận đất để làm nơi thờ cúng và đồng ý chia một phần thửa đất nêu trên cho bà H bằng một suất thừa kế, vì bà H có công sức đóng góp, quản lý và phát triển giá trị tài sản; không đồng ý để bà H tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T1 và bà H2. Đối với số tiền 220 triệu đồng nhận đặt cọc thì không có ý kiến hoặc tranh chấp gì, bà H có trách nhiệm xử lý việc mua bán với ông T1 và bà H2 khi không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T, bà Trần Thị L, ông Trần Trí D trình bày:* không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, vì thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78 không phải là tài sản chung của bà H và ông C mà là tài sản chung của ông C và bà V1. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 là của bà H và ông C xây dựng; công nhận công sức đóng góp, giữ gìn, tạo lập của bà H đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78 và căn nhà cấp 4 do ông C và bà H xây dựng; bà H và ông C đã nhận tiền cọc của ông T1 và bà H2 số tiền là 220 triệu đồng nên bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà H2; đồng ý giao số tiền còn lại 380 triệu đồng và hỗ trợ thêm cho bà H 120 triệu đồng, tổng cộng là 500 triệu đồng nên đối với di sản thừa kế của ông C thì bên bị đơn cùng những người được hưởng di sản thừa kế tự thỏa thuận với nhau.

* *Ngày 12/12/2023, ông D, bà T, bà L có đơn yêu cầu Tòa án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 233353 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/7/2009 cấp cho ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H; huỷ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông T1, bà H2 lập ngày 12/7/2022. Bà H có trách nhiệm giải quyết hậu quả hợp đồng bị tuyên huỷ với ông T1, bà H2.*

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Vũ Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:* ngày 12/7/2022, ông T1 và bà H2 cùng với ông C và bà H giao kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 233353 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/7/2009 cho ông C và bà H. Số tiền cọc ông C và bà H đã nhận là 220 triệu đồng và thỏa thuận chuyển nhượng cho ông

T1 và bà **H2** một diện tích 357,6m² (180m² đất ở và 177,6m² đất trồng cây lâu năm); phía Bắc giáp đường đất, rộng 06m; phía Nam giáp đường **Q**, rộng 06m; phía Đông giáp thửa số 06, dài 59,6m; phía Tây giáp thửa số 04, dài 59,6m; giá chuyển nhượng là 600 triệu đồng. Số tiền còn lại 380 triệu đồng sẽ thanh toán tại thời điểm hai bên giao kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 20/7/2022, ông **C** liên hệ với chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **Đ** làm các thủ tục xác định vị trí, đo đạc diện tích tách thửa, lập phiếu xác nhận kết quả đo đạc, tách thành 02 thửa đất là thửa số 243, tờ bản đồ số 78, diện tích 548,1m² và thửa số 242, tờ bản đồ số 78, diện tích 354,9m² (so với hợp đồng đặt cọc thì diện tích bị giảm trừ 2,7m² đất trồng cây lâu năm). Sau đó, ông **C** và bà **H** đã bàn giao cho ông **T1** và bà **H2** quản lý, sử dụng thửa đất số 242. Ngày 22/7/2022, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến Bộ phận 01 cửa của UBND xã **I** để nộp thủ tục đề nghị chứng thực hợp đồng, nhưng do ông **Trần Trí D** có đơn kiến nghị nên UBND xã tạm dừng việc chứng thực. Tuy nhiên, sau đó ông **C** bị ốm nặng và chết. Do đó, ông **T1** và bà **H2** yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-7-2022 giữa ông **C**, bà **H** với ông **T1**, bà **H2**.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện **Đ** do ông **Lê Bá N2** đại diện trình bày: Ủy ban nhân dân huyện **Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 233353 ngày 02/7/2009 cho ông **C** và bà **H** là theo đúng trình tự, thủ tục nên không thống nhất với yêu cầu của bị đơn về tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 34, 147, 157, 165, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các Điều 8, 9, 12, 14, 15, 106, 111, 115, 161, 129, 208, 210, 217, 219, 221, 609, 610, 611, 612, 613, 620, 621, 623, 645, 650, 651, 657, 658, 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 167, 170 của Luật Đất đai năm 2013.
Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị H** về yêu cầu chia tài sản chung và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật.

1.1. Chia tài sản chung của bà **Nguyễn Thị H** và ông **Trần Công C**, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích là 607,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78; tại thôn **T** (trước đây là thôn **Đ**), xã **I**, huyện **Đ**, tỉnh **Gia Lai**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009, có giá trị là: 927.080.000đồng.

- Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa nhận và số tiền nhận cọc còn lại là: 491.000.000đồng.

* Tổng giá trị tài sản chung là: 1.418.080.000đồng được chia thành hai phần bằng nhau, ông **C** và bà **H** mỗi người được nhận một phần tài sản có giá trị là: 1.418.080.000đồng : 2 = 709.040.000đồng.

1.2. Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông **Trần Công C** để lại thành 04 phần bằng nhau cho những người được hưởng di sản gồm: bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T**, ông **Trần Trí D** và bà **Trần Thị Thúy P**, mỗi người được hưởng một phần di sản có giá trị là: 709.040.000đồng : 4 = 177.260.000đồng.

Giao cho bà **H** được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích là 607,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 78; phía Bắc giáp đường liên thôn, rộng 9,7 mét; phía Đông giáp đất ông **T2**, bà **T3**, dài 60,1 mét; phía Tây giáp đất ông **Trần Trí D**, dài 59,7 mét; phía Nam giáp đường **Q**, rộng 10,6 mét; vị trí tại **thôn T** (trước đây là **thôn Đ**), **xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009. Bà **H** được quyền đăng ký quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền về dân sự khác đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất được nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc bà **Nguyễn Thị H** phải thanh toán phần giá trị di sản của ông **C** cho bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T**, ông **Trần Trí D** và bà **Trần Thị Thúy P**, mỗi người một phần di sản có giá trị là: 177.260.000đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà **Nguyễn Thị H**, ông **Vũ Đình T1**, bà **Nguyễn Thị H2** về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông **Trần Công C** và bà **Nguyễn Thị H** với bên nhận chuyển nhượng là ông **Vũ Đình T1** và bà **Nguyễn Thị H2**; diện tích đất chuyển nhượng ông **C** và bà **H** đã bàn giao toàn bộ diện tích đất là: 354,9m² đất (gồm: 150m² đất ở nông thôn và 204,9m² đất cây lâu năm) thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78, vị trí tại **thôn T** (trước đây là **thôn Đ**), **xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009.

Bà **Nguyễn Thị H** có trách nhiệm phối hợp (kể cả việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009 của bà **H** cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) với ông **Vũ Đình T1** và bà **Nguyễn Thị H2** để ông **T1** và bà **Hải đăng K1** quyền sử dụng đất; thực hiện các quyền về dân sự khác đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng của ông **C** và bà **H** theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 233353 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 02/7/2009 cho

ông **Trần Công C** và bà **Nguyễn Thị H** và yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **C**, bà **H** với ông **T1**, bà **H2** ngày 12/7/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2024, bị đơn bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T** và ông **Trần Trí D** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16/10/2024, bị đơn bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T**, ông **Trần Trí D** có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị Toà án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009 của **UBND huyện Đ** đã cấp cho ông **C** và bà **H**, các ông bà vẫn để cho bà **H** tiếp tục ở trong căn nhà cho đến khi không có nhu cầu; đồng ý trích công sức tôn tạo, bảo quản di sản cho bà **H**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông **Nguyễn Duy H1** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T** và ông **Trần Trí D** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Luật sư **Hứa Thị Trung N1** đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T** và ông **Trần Trí D**, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị H**, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Trần Công C** và bà **Nguyễn Thị H** ngày 02/7/2009.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T** và ông **Trần Trí D**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nội dung kháng cáo và kháng cáo bổ sung của bị đơn bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T** và ông **Trần Trí D**, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** cho rằng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78, diện tích 903m² là do bà và ông **Trần Công C** tạo lập, nhưng bà **H** không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc tạo lập đó. Phía bị đơn bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T** và ông **Trần Trí D** cũng đều khẳng định rằng thửa đất nêu trên là tài sản riêng của ông **Trần Công C**, đã có trước khi bà **Nguyễn Thị H** về sinh sống với ông **C**. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ khẳng định nguồn gốc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78, diện tích 903m² là do ông **C** khai hoang và là tài sản riêng của ông **C** có trước khi ông

C chung sống với bà H vào năm 2005. Tuy nhiên, năm 2008, ông C làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và tự nguyện đăng ký tên bà H và ông C nên được xác định là ông C đã nhập tài sản riêng của mình vào tài sản chung với bà H theo Điều 46 của Luật Hôn nhân và Gia đình. Thời điểm ông C, bà Hoa đăng K2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05 thì vợ chồng ông Trần Trí D, bà Đỗ Thị Ánh T4 cũng đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề (là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 78). Hồ sơ đăng ký có các Biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất và xác nhận không có tranh chấp của các hộ lân cận vào ngày 31/7/2008, trong đó có chữ ký của ông D và ông C.

Quá trình chung sống, bà H và ông C đã tháo dỡ căn nhà gỗ cũ rồi bồi đắp thửa đất trồng thành đất bằng phẳng, xây dựng căn nhà cấp 4, trồng cây trên thửa đất này và ở từ đó cho đến nay. Việc này bà Trần Thị V1 cùng các con là bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, ông Trần Trí D, bà Trần Thị Thúy P đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp gì. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 233353 ngày 02/7/2009 thì Sổ hộ khẩu gia đình cấp ngày 16/12/2007 của chủ hộ ông Trần Công C gồm có ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H nên ông C làm hồ sơ yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đính chính về người sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ xác nhận đính chính chủ sử dụng đất là ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H vào ngày 06/12/2022, là phù hợp với quy định tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013.

Phía bị đơn cho rằng trước khi anh Trần Công K chết thì gia đình có lập văn bản cho anh K một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78 nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh anh K được tặng cho quyền sử dụng đất thuộc một phần diện tích thửa đất nêu trên. Ngoài ra, bị đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông Trần Công C được ký trong “Giấy xác nhận sự thật” nhưng không cung cấp được bản gốc và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu đó ở đâu nên không có căn cứ để trưng cầu giám định và không được xem là chứng cứ. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78, diện tích là 903m² (trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 503m²), tài sản gắn liền với đất là nhà xây 50m² và cây trồng trên đất là tài sản chung của ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 233353, ngày 02/7/2009 của bà L, bà T và ông D.

[1.2] Ngày 12/7/2022, giữa ông Trần Công C, bà Nguyễn Thị H với ông Vũ Đình T1, bà Nguyễn Thị H2 lập hợp đồng đặt cọc. Theo đó, ông T1 và bà H2 đã giao số tiền cọc 220.000.000đồng cho ông C và bà H để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78, diện tích 357,6m² với giá 600.000.000đồng. Ngày 20/7/2022, đại diện chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất

đai huyện Đ đã lập Biên bản xác định vị trí, diện tích tách thửa đất, Sơ đồ vị trí tách thửa đất thì ông C và bà H đã bàn giao đất cho ông T1 và bà H2 quản lý, sử dụng đến nay. Diện tích khi đo đạc thực tế bàn giao cho ông T1, bà H2 có bị giảm 2,7m² và mục đích sử dụng giảm 30m² đất ở, nhưng ông T1 và bà H2 chấp nhận. Ngày 22/7/2022, tại Ủy ban nhân dân xã I, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng do ông Trần Trí D có đơn kiến nghị với Ủy ban nhân dân xã I nên hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2022, các bên tham gia giao dịch đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập, tự nguyện giao kết, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, chưa được công chứng, chứng thực nhưng ông C và bà H đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1 và bà H2 quản lý, sử dụng từ đó đến nay và ông T1, bà H2 đã thanh toán cho ông C và bà H được số tiền 220.000.000đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông T1, bà H2 về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2022 theo quy định tại khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có cơ sở. Vì vậy, kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc của bà L, bà T, ông D là không thể chấp nhận.

[1.3] Các bị đơn đều thừa nhận bà Nguyễn Thị H đã đóng góp nhiều công sức, đã làm tất cả mọi công việc từ nội trợ đến lao động sản xuất, buôn bán để duy trì đời sống chung của hai người và có đóng góp công sức, tiền của để xây nhà ở và tôn tạo, bồi đắp nâng cao giá trị của thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã chia tài sản chung thành hai phần bằng nhau là phù hợp. Đối với số tiền nhận cọc 220.000.000đồng của vợ chồng ông T1 đã được bà H chi phí vào việc điều trị, mai táng cho ông C 109.000.000đồng. Còn lại 111.000.000đồng cộng với 380.000.000đồng ông T1 và bà H2 chưa thanh toán, tổng cộng: 491.000.000đồng được xác định là tài sản chung của ông C và bà H. Theo kết quả định giá tài sản ngày 12/7/2023 thì giá trị quyền sử dụng đất là 927.080.000đồng. Như vậy, di sản thừa kế của ông C để lại là 709.040.000đồng (245.500.000đồng + 463.540.000đồng).

[1.4] Về hàng thừa kế: ông Trần Công C và bà Trần Thị V1 chung sống như vợ chồng với nhau từ năm 1958 đến năm 1978, không đăng ký kết hôn, có 08 con chung, đã chết 05 con đều chưa lập gia đình, còn lại 03 con, gồm: Trần Thị T, Trần Thị L và Trần Trí D. Từ năm 1979 đến năm 1985, ông C chung sống với bà Dương Thị V, không đăng ký kết hôn, có 02 con chung là Trần Công K (chết năm 2004 khi chưa lập gia đình) và Trần Thị Thúy P. Quan hệ hôn

nhân thực tế giữa ông C với bà V1; và giữa ông C với bà V đã chấm dứt từ lâu nên không còn nghĩa vụ gì với nhau. Do đó, bà V1 và bà V không được hưởng di sản của ông C theo tình tiết, sự kiện tại Án lệ số 41/2021/AL về chấm dứt hôn nhân thực tế. Năm 2005, ông C sống chung với bà Nguyễn Thị H, không đăng ký kết hôn, không có con chung nhưng có tài sản chung nên quan hệ hôn nhân giữa ông C với bà H không được pháp luật công nhận. Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của ông C gồm: bà Trần Thị T, bà Trần Thị L, ông Trần Trí D và bà Trần Thị Thúy P.

[1.5] Về phân chia di sản thừa kế: ông C chết không để lại di chúc nên di sản của ông C để lại được chia đều cho 04 người con gồm: bà Trần Thị T, bà Trần Thị L, ông Trần Trí D và bà Trần Thị Thúy P. Như vậy, mỗi người được nhận 177.260.000đồng (709.040.000đồng : 4). Các bị đơn đều thừa nhận hiện nay họ đã có nơi ở ổn định và nhận di sản nhằm mục đích thờ cúng, nếu nguyên đơn có nhu cầu ở thì để cho ở đến khi hết nhu cầu. Xét bà H có nhu cầu về chỗ ở và đã sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản chung, di sản của ông C từ năm 2005 đến nay nên cần giao cho bà H được quyền sử dụng, sở hữu tài sản, di sản và buộc bà H có trách nhiệm bồi đắp giá trị kỹ phần thừa kế cho các đồng thừa kế là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế theo pháp luật, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H là có cơ sở. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, bà L, bà T, ông D không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L, bà T, ông D cũng như quan điểm của Luật sư Hứa Thị Trung N1; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị L, bà Trần Thị T và ông Trần Trí D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[4] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L, bà Trần Thị T và

ông **Trần Trí D**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng các Điều 8, 9, 12, 14, 15, 106, 111, 115, 161, 129, 208, 210, 217, 219, 221, 609, 610, 611, 612, 613, 620, 621, 623, 645, 650, 651, 657, 658, 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 167, 170 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị H** về yêu cầu chia tài sản chung và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật.

1.1. Chia tài sản chung của bà **Nguyễn Thị H** và ông **Trần Công C**, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích là 607,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78 tại **thôn T** (trước đây là **thôn Đ**), **xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009, có giá trị là: 927.080.000đồng.

- Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa nhận và số tiền nhận cọc còn lại là: 491.000.000đồng.

- Tổng giá trị tài sản chung là: 1.418.080.000đồng. Ông **Trần Công C** và bà **Nguyễn Thị H** mỗi người được nhận một phần tài sản có giá trị là: 709.040.000đồng.

1.2. Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông **Trần Công C** để lại thành 04 phần bằng nhau cho bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T**, ông **Trần Trí D**, bà **Trần Thị Thúy P**, mỗi người được hưởng một phần di sản có giá trị là: 177.260.000đồng.

- Giao cho bà **Nguyễn Thị H** được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản chung là quyền sử dụng đất, diện tích là 607,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78. Có tứ cận: phía Bắc giáp đường liên thôn, rộng 9,7 mét; phía Đông giáp đất ông **T2**, bà **T3**, dài 60,1 mét; phía Tây giáp đất ông **Trần Trí D**, dài 59,7 mét; phía Nam giáp **đường Q**, rộng 10,6 mét; vị trí tại **thôn T** (trước đây là **thôn Đ**), **xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009.

- Bà **Nguyễn Thị H** được quyền đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền về dân sự khác đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất được nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Bà **Nguyễn Thị H** có nghĩa vụ bồi đắp phần giá trị di sản cho bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị T**, ông **Trần Trí D**, bà **Trần Thị Thúy P**, mỗi người 177.260.000đồng (một trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 233353 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/7/2009 cho hộ ông Trần Công C, bà Nguyễn Thị H (được đính chính lại tên người sử dụng đất là ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H ngày 06/12/2022) và yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công C, bà Nguyễn Thị H với ông Vũ Đình T1, bà Nguyễn Thị H2 ngày 12/7/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Đình T1, bà Nguyễn Thị H2 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2; diện tích đất chuyển nhượng ông C và bà H đã bàn giao toàn bộ diện tích đất là: 354,9m² đất (gồm: 150m² đất ở nông thôn và 204,9m² đất cây lâu năm) thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 78, vị trí tại thôn T (trước đây là thôn Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009.

- Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm phối hợp (kể cả việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 233353 ngày 02/7/2009 của bà H cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) với ông Vũ Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2 để ông T1 và bà Hải đăng K1 quyền sử dụng đất; thực hiện các quyền về dân sự khác đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Công C và bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, ông Trần Trí D mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000163, 0000164, 0000165 cùng ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (do ông Nguyễn Hùng P1 nộp thay).

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

* *Nơi nhận:*

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục 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**

Đã ký

Trần Thị Kim Liên