

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 15/2025/DSPT

Ngày: 06-3-2025

*V/v "Tranh chấp thừa kế tài sản,
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp quyền sử dụng đất"*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thương.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hà và bà Trần Thị Hồng.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về "*Tranh chấp thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Thành T là Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: B L, tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

- Ông Nguyễn Ngọc S; địa chỉ: B L, tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bà Lương Thị Phi L; địa chỉ: 2 L, tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Do ông Lữ Văn T1 - Chủ tịch phường, làm đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà N là con nuôi của cụ Cao Thị N1; con đẻ của cụ N1 chỉ có bà Nguyễn Thị H. Bà N được cụ N1 nuôi từ khi mới sinh và cùng sinh sống với bà H và cụ N1 tại căn nhà ở tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Khi bà H kết hôn, cụ N1 cho bà H một phần thửa đất ở mặt đường chính Lý Thái T2 để xây dựng nhà ở; còn bà N và cụ N1 sống trong căn nhà cũ. Đến khi bà N 14 tuổi thì cụ N1 bị mù, không có khả năng lao động; bà H có chồng phải chăm lo cho các con nên một mình bà N đi làm thuê để nuôi cụ N1 cho đến năm 2013 thì cụ N1 chết. Tài sản cụ N1 để lại có nhà và đất tại tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12, diện tích 400m đất ở đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) cho cụ N1 ngày 10-8-1991. Đối với phần đất trước đây cụ N1 cho bà H cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc S là chồng của bà H. Bà N không nhớ rõ năm nào, nhưng khi cụ N1 còn sống có mượn tiền của bà Lương Thị Phi L, nên cụ N1 để lại cho bà L một phần thửa đất 199. Đồng thời trong phần đất của cụ N1 thì vợ chồng chị H có đào giếng và giếng nước này sử dụng chung cho cả hai gia đình. Lúc cụ N1 còn sống đồng ý cho bà N toàn bộ nhà và đất. Khi bà N nhờ cán bộ địa chính đến đo vẽ để làm thủ tục tặng cho thì vợ chồng chị H không đồng ý, gây cản trở, đuổi cán bộ địa chính đi nên không thực hiện được việc tặng cho. Sau đó, bà N có nhờ ông Cao Xuân G (em con chú của cụ N1) hướng dẫn bà N làm di chúc. Được cụ N1 đồng ý, bà N đã đến gặp cán bộ tư pháp phường T là ông Thân Ký V để nhờ giúp đỡ và lập di chúc theo quy định. Di chúc là do ông Văn L1 theo nguyện vọng của cụ N1. Do cụ N1 bị mù không đi lại được nên ông Thân Ký V và Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T là bà Đặng Thị Thương Y đã đến nhà gặp cụ N1, thông qua nội dung di chúc cho N1 nghe và đồng ý điểm chỉ trước mặt bà Y là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T. Vì bà N là hộ nghèo, gia đình neo đơn, nhà ở đã cũ nên được Nhà nước hỗ trợ tiền để xây nhà, nhưng yêu cầu là đất phải đứng tên bà N thì mới được hỗ trợ xây nhà. Trên cơ sở di chúc, bà N làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng bà H đã cản trở, không cho đo đạc nên không làm được thủ tục sang tên. Do đó, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận di chúc của cụ Cao Thị N1 lập đã được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 31-3-2011 là di chúc hợp pháp; và phân chia di sản thừa kế của cụ N1 theo di chúc. Bà N không yêu cầu nhận hết nhà và đất theo di chúc mà chỉ nhận phần đất từ ranh giới đất của bà L ra

phía trước 06m kéo thẳng đến đất của bà K; phần đất còn lại, bà N để cho ông S và bà H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Ngọc S trình bày: Cha mẹ của bà H là cụ Nguyễn B (chết năm 1967) và cụ Cao Thị N1. Năm 1968, cụ N1 và bà H đến khai phá đất, xây dựng nhà ở tại thôn A, xã P, huyện A (nay thuộc tổ G, phường T, thị xã A) để sinh sống. Năm 1972, cụ N1 nhận bà Nguyễn Thị N làm con nuôi. Năm 1977, bà H kết hôn với ông Nguyễn Ngọc S. Năm 1986, cụ N1 cho vợ chồng bà H một phần đất để xây nhà ở riêng, phần đất này liền kề với nhà của cụ N1. Năm 1991, ông S làm GCNQSDĐ cho cả thửa đất của cụ N1 và thửa đất vợ chồng ông S. Thửa đất của cụ N1 là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12, diện tích 400m² đất ở, đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp GCNQSDĐ cho cụ N1 ngày 10-8-1991. Năm 2013, cụ N1 chết, nhà và đất của cụ N1 do bà N quản lý, sử dụng. Sau đó, bà N nói là cụ N1 đã lập di chúc cho bà N toàn bộ đất và cho địa chính đến đo đạc thì vợ chồng bà H không đồng ý. Vợ chồng bà H không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc công nhận di chúc và phân chia di sản của cụ N1 theo di chúc, vì: cụ N1 bị mù từ năm 1984, chỉ đi lại, sinh hoạt trong nhà nên không thể đánh máy bản di chúc; bà H là con ruột nhưng cũng không biết việc lập di chúc; di chúc không có người làm chứng hoặc tổ dân phố xác nhận nên không hợp pháp. Bà H và ông S yêu cầu Tòa án tuyên bố di chúc vô hiệu và yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế của cụ N1 là thửa đất tại tổ G, phường T theo quy định của pháp luật.

Về di sản của cụ N1: Năm 2005, do nhà nước mở đường, đất của vợ chồng bà H bị lấy mất một phần nên cụ N1 cho thêm một phần đất phía sau, vợ chồng bà H đã xây nhà bếp. Sau đó, vợ chồng bà H có nhờ Ủy ban nhân dân phường T đo đạc để được cấp GCNQSDĐ, nên mới có sơ đồ đo đạc lập ngày 20-01-2005. Tuy nhiên, do bà N cất giữ GCNQSDĐ của cụ N1 nên vợ chồng bà H không làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ. Đối với phần đất từ bếp ra đến hết giếng nước thì vào năm 2012 cụ N1 đã bán hết cho vợ chồng bà H với giá 3.000.000 đồng, hưng do lúc này cụ N1 bị mù, đau bệnh, nếu đưa tiền cho Cụ N2 thì bà N sẽ lấy hết nên vợ chồng bà H chưa trả tiền mua đất cho cụ N2. Vợ chồng bà H yêu cầu đưa GCNQSDĐ để tách phần đất đã mua thì bà N không đưa. Khi cụ N2 chết, vợ chồng bà H đã bỏ ra 15.000.000 đồng để lo mai táng, xây mộ cho cụ N2. Trong số tiền này là bao gồm 3.000.000 đồng mà vợ chồng bà H đã mua đất của cụ N2. Phần đất từ giếng nước trở ra sau đến hàng rào là đất do vợ chồng bà H khai phá chứ không thuộc đất cụ N2. Năm 1996, khi vợ chồng bà H đi làm thì cụ N2 và bà N tự ý bán một phần đất của vợ chồng bà H khai phá cho bà Lương Thị Phi L, sau đó bà L đã xây dựng nhà ở cho đến nay. Như vậy, di sản của cụ N2 còn lại là nhà và đất mà bà N đang sử dụng và một phần đất mà bà L đã xây dựng nhà hiện nay. Đối với căn nhà thì có một phần nhà nằm ngang theo đường H là

của Nhà nước xây dựng cho cụ N2, nhưng hiện nay đã mục nát không có giá trị nên bà H xác định di sản của cụ N2 chỉ là đất.

Về hàng thừa kế thứ nhất của cụ N2 có bà H là con đẻ, bà N là con nuôi. Ông Nguyễn Ngọc S là con rể của cụ N2 nhưng có công sức trong việc chăm lo cho cụ N2 lúc tuổi già, lo tang chế sau khi chết và lo thờ cúng cho đến nay nên ông S cũng được hưởng một phần di sản. Vì bà H là con đẻ duy nhất của cụ N2 nên yêu cầu được nhận 2/4 giá trị tài sản; ông S được nhận 1/4 và 1/4 di sản còn lại là của bà N. Vì nhà và đất bà L đang sử dụng có một phần đất của vợ chồng bà H khai phá trước đây nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L phải trả lại phần đất này có diện tích 26,3m². Đây là diện tích đất trước đây làm đường đi ra giếng công cộng do vợ chồng bà H tự khai phá. Cụ N2 và bà N đã tự ý bán đất cho bà L mà không hỏi ý kiến của vợ chồng bà H. Khi bà L đào móng xây nhà vợ chồng bà H đã nhiều lần có ý kiến nhưng bà L vẫn tiếp tục xây dựng và ở cho đến nay. Giấy tờ mua bán đất giữa bà L và cụ N2 chỉ là giấy viết tay, không được chính quyền địa phương xác nhận nên không hợp pháp nên yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và buộc bà L phải trả lại diện tích đất 26,3m² cho vợ chồng bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lương Thị Phi L trình bày: Năm 1996, bà L có mua của cụ Cao Thị N1 khoảng 50m² đất thổ cư tại tổ B, khóm A, thị trấn A, huyện A (nay là tổ G, phường T, thị xã A); thửa đất có vị trí: Phía Đông giáp thổ cư cụ Cao Thị N1; Tây giáp đường Tiểu lộ; Nam giáp thổ cư Nguyễn H1; phía Bắc giáp thổ cư cụ Cao Thị N1; giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng, đã đưa đủ tiền. Khi mua, trên đất có chuồng bò của ông S xây dựng nhờ trên đất cụ N1; mua xong, bà L đã tháo dỡ chuồng bò đó và xây dựng nhà trên đất và ở từ năm 1996 đến nay mà vợ chồng bà H không có ý kiến phản đối. Do điều kiện khó khăn nên bà L chưa đăng ký cấp GCNQSDĐ; phần đất bà L nhận sang nhượng hiện vẫn thuộc GCNQSDĐ của cụ N1. Nay, bà N có yêu cầu chia di sản thừa kế theo di chúc của cụ N1; bà H có yêu cầu chia di sản theo pháp luật của cụ N1, trong đó có phần đất thuộc quyền sử dụng của bà L như đã nêu trên. Do vậy, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và cụ N1 theo giấy viết tay lập ngày 06-8-1996 là hợp pháp. Bà L không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng bà H về buộc bà phải trả lại đất, vì phần đất này bà mua của cụ Cao Thị N1 vào năm 1996; đất của vợ chồng bà H ở phía trước. Trước khi bán đất cho bà L, cụ N1 cho ông S dựng nhờ chuồng bò trên đất; sau khi mua đất, bà L đã tháo dỡ chuồng bò này và xây dựng nhà ở từ năm 1996 đến nay không ai có ý kiến gì. Thời điểm bà L mua đất thì ranh giới phía Nam thửa đất của bà L giáp với đất của ông Nguyễn H1 là cha ông Nguyễn Thành L2 chứ không có đường đi ra giếng nước công, đất có ranh giới rõ ràng.

Đại diện Ủy ban nhân dân phường T trình bày: Ngày 31-3-2011, cụ Cao Thị N1 yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T chứng thực di chúc, nội dung di chúc cụ N1

để lại tài sản là nhà đất theo GCNQSDĐ số A134753 cấp ngày 10-8-1991 cho con là bà Nguyễn Thị N. Vào thời điểm lập di chúc, cụ N1 minh mẫn, sáng suốt, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Ủy ban nhân dân phường có thẩm quyền chứng thực di chúc. Do vậy, di chúc của cụ N1 vào ngày 31-3-2011 đã được Ủy ban nhân dân phường chứng thực là hợp pháp nên Ủy ban nhân dân phường không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng bà H về tuyên di chúc vô hiệu.

Người làm chứng là ông Thân Ký V trình bày: Năm 2011, ông là công chức tư pháp của Ủy ban nhân dân phường T. Thời điểm này, bà N chở cụ N1 đến để hỏi thủ tục lập di chúc rồi gia đình bà N tự đi lập di chúc. Do cụ N1 bị mù nên theo yêu cầu của bà N, đại diện của Ủy ban nhân dân phường T là bà Đặng Thị Thương Y - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường đến nhà cụ N1 để chứng thực di chúc. Sau khi đọc di chúc, ông V đã hỏi rõ có đúng ý nguyện của cụ N1 là để toàn bộ nhà đất cho bà N hay không thì cụ N1 đồng ý nên Ủy ban nhân dân phường chứng thực vào di chúc. Thời điểm chứng thực di chúc cụ N1 tuy bị mù nhưng vẫn còn minh mẫn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 5, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều: 144, 147, 157, 165, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều: 692, 693, 705, 706, 707, 709, 711, 712, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều: 631, 632, 633, 634, 635, 646, 649, 652, 656, 657, 658, 675, 676, 678, 685 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129, các Điều: 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều: 31, 73, 75 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều: 95, 99, 100, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 8 của Nghị định số: 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 7 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án; áp dụng Án lệ số: 55/2022/AL, được công bố theo Quyết định số: 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về yêu cầu công nhận di chúc của cụ Cao Thị N1 lập và được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực vào ngày 31-3-2011 là hợp pháp và phân chia di sản thừa kế của cụ Cao Thị N1 theo di chúc.

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc S. Tuyên bố di chúc của cụ Cao Thị N1 lập và được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực vào ngày 31-3-2011 có nội dung để lại di sản gồm nhà và thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12 tại phường T cho bà Nguyễn Thị N, là vô hiệu toàn bộ.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ Cao Thị N1 cho ông S theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị H về phân chia di sản thừa kế theo pháp luật của cụ Cao Thị N1 là quyền sử dụng đất thừa đất số 73, tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa 199, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10-8-1991 cho cụ Cao Thị N1), tại tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có diện tích 237,3m², trị giá 1.210.230.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N, mỗi người được nhận một **ký phần** thừa kế với trị giá 605.115.000đ đồng, cụ thể phần quyền sử dụng đất của bà H, bà N được nhận như sau:

- Giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, tại phường T, là phần ký hiệu A trong sơ đồ kèm theo, có vị trí, diện tích, giá trị đất như sau: Phía Đông giáp đất thừa 66 (25), có chiều dài 3,35m; phía Tây giáp đường H, có chiều dài 5,50m; phía Nam giáp phần còn lại của thửa 73(25) (Chia thừa kế cho bà N) có chiều dài 1,0m +16,77m; phía Bắc giáp thửa 69(25) có chiều dài 1,0m + 5,93m + 1,02m; giáp thửa 65(25) có chiều dài 1,89m + 10,10m. Diện tích đất là: 78,8m², loại đất ở tại đô thị. Trong đó, có 5,5² nằm trong chỉ giới xây dựng. Giá trị quyền sử dụng đất là: 401.880.000 đồng.

- Giao cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 tại phường T, là phần ký hiệu B trong sơ đồ kèm theo, có vị trí, diện tích, giá trị như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 66(25), có chiều dài 9,26m +1,93m; phía Tây giáp đường H có chiều dài 5,50m, giáp thửa 72(25) (đất công nhận hợp đồng cho bà L) có chiều dài 1,0m + 5,90m + 7,38m; phía Nam giáp thửa đất số 140(25) có chiều dài 1,78m + 3,6m +3,99m; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 73(25) (chia thừa kế cho bà Nguyễn Thị H) có chiều dài 1,0m + 16,77m. Diện tích đất là: 158,5m², loại đất ở tại đô thị. Trong đó, có 5,5m² nằm trong chỉ giới xây dựng. Giá trị quyền sử dụng đất là: 808.350.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia.

Bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu 01 giếng nước, loại giếng bọng xây đường kính 1m, sâu 4m, giá trị còn lại 5%, nền giếng diện tích 10,575 m² láng vữa xi măng và 03 bụi chuối.

Bà N phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H giá trị giếng nước là 383.200 đồng và giá trị 03 bụi chuối là 225.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 203.235.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ một phần nhà để giao phần đất bà Nguyễn Thị H được nhận thừa kế nêu trên; buộc ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn

Thị H phải giao đất, tài sản trên đất gồm giếng nước, 03 bụi chuối mà bà Nguyễn Thị N được nhận thừa kế nêu trên.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Lương Thị Phi L phải trả lại diện tích đất 49,9m² tại tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 06-8-1996 giữa bên chuyển nhượng cụ Cao Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Phi L. Phần đất được công nhận thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa 199, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10-8-1991 cho cụ Cao Thị N1), là phần ký hiệu C trong sơ đồ kèm theo, tại tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có vị trí, diện tích cụ thể như sau: Phía Đông giáp thửa 73(25) (đất của cụ N1 chia cho bà N), có chiều dài 7.38m; phía Tây giáp đường đường hẻm Lý Thái T2, có chiều dài 6,97m; phía Nam giáp thửa 140(25), có chiều dài 1,0m + 0,6m + 5,44m; phía Bắc giáp thửa 73(25) (đất của cụ N1 chia cho bà N), có chiều dài 1,0m + 5,90m. Diện tích đất là: 49,9m², loại đất ở tại đô thị. Trong đó có 7,0m² nằm trong chỉ giới xây dựng.

Bà Lương Thị Phi L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thanh toán và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Về kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 01-11-2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xác định lại di sản của cụ Cao Thị N1; phân chia lại di sản của cụ N1, công nhận phần đất (ký hiệu C trong sơ đồ) là ông S và bà H đã mua của cụ N1 lúc còn sống; phần di sản bà H được nhận phải nhiều hơn của bà N; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lương Thị Phi L với cụ Cao Thị N1; buộc bà Lương Thị Phi L phải trả lại một phần đất có diện tích 26,3m².

Bản án không bị kháng nghị; nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc S giữ nguyên nội dung kháng cáo và đều thừa nhận việc họ chưa giao tiền 03 triệu đồng mua đất của cụ N1, việc mua đất đó không có giấy tờ chứng minh; trên đất bà L mua của cụ N1 đã có chuồng bò do vợ chồng bị

đơn xây dựng và sau đó bà L đã tháo dỡ chuồng bò để xây nhà ở cho đến nay thì vợ chồng bị đơn không có ý kiến phản đối hoặc khiếu nại nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị Phi L giữ nguyên yêu cầu về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 06-8-1996 giữa bên chuyển nhượng cụ Cao Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Phi L.

- Các đương sự không ai cung cấp tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng bảo đảm quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo là UBND phường T đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc S về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại di sản của cụ Cao Thị N1; phân chia lại di sản của cụ N1; công nhận phần đất (ký hiệu C trong sơ đồ bản vẽ thẩm định tại chỗ) là ông S và bà H đã mua của cụ N1; phần di sản bà H được nhận phải nhiều hơn của bà N; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lương Thị Phi L với cụ Cao Thị N1; buộc bà L phải trả lại một phần đất có diện tích 26,3m², Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Năm 1968, cụ Cao Thị N1 đến khai phá, xây dựng nhà ở tại thôn A, xã P, huyện A (nay thuộc tổ G, phường T, thị xã A) là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12, diện tích 400 m² theo GCNQSDĐ số A134753 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 10-8-1991 cho cụ Cao Thị N1. Thời điểm khai phá thửa đất này cụ Nguyễn B (chồng cụ N1) đã chết. Theo trình bày của bà H và ông S thì phần diện tích đất 151m² thể hiện trên bản vẽ sơ đồ đất có ký hiệu C là của họ đã mua của cụ N1 với giá 03 triệu đồng, trong đó có một phần diện tích đất là do họ khai hoang. Tuy nhiên, trong quá trình tham gia tố tụng, ông S và bà H không đưa ra được chứng cứ, tài liệu chứng minh cho yêu cầu của mình, nhưng đã thừa nhận là sau khi cụ N1 bán đất cho bà L thì bà L đã tháo dỡ chuồng bò do họ xây dựng trước đó để bà L xây dựng nhà ở từ đó đến nay mà không có ý kiến phản đối gì. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được vị trí theo sơ đồ phần đất đang tranh chấp khi lồng ghép bản đồ địa chính thuộc

thừa đất số 199, tờ bản đồ số 12 mà cụ N1 đã được cấp GCNQSDĐ đất vào ngày 10-8-1991. Không có chứng cứ chứng minh diện tích đất có tranh chấp nêu trên là do bà H và ông S đã mua của cụ N1 và một phần là do khai hoang mà có. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất mà đương sự đang có tranh chấp như trên là di sản của cụ Cao Thị N1 nên cụ N1 được quyền chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 06-8-1996.

[2.2]. Di chúc của cụ N1 để lại không hợp pháp nên phân chia di sản của cụ N1 theo pháp luật cho người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N1 là: bà Nguyễn Thị H (con đẻ) và bà Nguyễn Thị N (con nuôi), mặc dù bà N không được cụ N1 đăng ký nuôi con theo quy định nhưng giữa hai người có phát sinh mối quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng trên thực tế được chính quyền địa phương, hàng xóm và bà H, ông S đều thống nhất thừa nhận.

[2.3]. Ông S là con rể của cụ N1 nên không thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của cụ N1. Khi cụ N1 còn sống thì các con cùng nhau chăm sóc, nuôi dưỡng; cùng nhau lo mai táng, thờ cúng sau khi cụ N1 chết. Di sản của cụ N1 để lại được bà H và bà N cùng quản lý, không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản do cụ N1 để lại. Do đó, di sản của cụ N1 được phân chia giá trị cho bà H và N, mỗi người hưởng phần di sản thừa kế bằng nhau, không phân biệt con đẻ hay con nuôi.

Từ những căn cứ, nhận định tại luận điểm [2] ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Toàn bộ yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên buộc người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông S thuộc đối tượng miễn án phí theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc S.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ khoản 3, khoản 5, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều: 144, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân

sự; các Điều: 31, 73, 75 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều: 95, 99, 100, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 8 của Nghị định số: 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 7 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều: 692, 693, 705, 706, 707, 709, 711, 712, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều: 631, 632, 633, 634, 635, 646, 649, 652, 656, 657, 658, 675, 676, 678, 685 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129; các Điều: 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số: 55/2022/AL, được công bố theo Quyết định số: 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu công nhận di chúc của cụ Cao Thị N1 lập và được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực vào ngày 31-3-2011 là hợp pháp và phân chia di sản thừa kế của cụ Cao Thị N1 theo di chúc.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc S về tuyên bố di chúc của cụ Cao Thị N1 lập và được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực vào ngày 31-3-2011 có nội dung để lại di sản gồm nhà và thửa đất số 199, tờ bản đồ số 12 tại phường T cho bà Nguyễn Thị N, là vô hiệu toàn bộ.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ Cao Thị N1 cho ông S theo quy định của pháp luật.

2.4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về phân chia di sản thừa kế theo pháp luật của cụ Cao Thị N1 là quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa 199, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10-8-1991 cho cụ Cao Thị N1), tại tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, có diện tích 237,3m², trị giá 1.210.230.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N, mỗi người được nhận phần di sản thừa kế có giá trị là: 605.115.000 đồng, cụ thể phần quyền sử dụng đất của bà H, bà N được nhận như sau:

- Giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, tại phường T, là phần ký hiệu A trong sơ đồ bản vẽ đất kèm theo, có vị trí, diện tích, giá trị đất như sau: Phía Đông giáp đất thửa 66 (25), có chiều dài 3,35m; phía Tây giáp đường H, có chiều dài 5,50m; phía Nam giáp phần còn lại của thửa 73(25) (Chia thửa kế cho bà N) có chiều dài 1,0m + 16,77m; phía Bắc giáp thửa 69(25) có chiều dài 1,0m + 5,93m + 1,02m; giáp thửa 65(25) có chiều dài 1,89m + 10,10m. Diện tích đất là: 78,8m², loại đất ở tại đô thị. Trong đó, có 5,5² nằm trong chỉ giới xây dựng. Giá trị quyền sử dụng đất là: 401.880.000 đồng.

- Giao cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 tại phường T, là phần ký hiệu B trong sơ đồ bản vẽ đất kèm theo, có vị

trí, diện tích, giá trị như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 66(25), có chiều dài 9,26m + 1,93m; phía Tây giáp đường H có chiều dài 5,50m, giáp thửa 72(25) (đất công nhận hợp đồng cho bà L) có chiều dài 1,0m + 5,90m + 7,38m; phía Nam giáp thửa đất số 140(25) có chiều dài 1,78m + 3,6m + 3,99m; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 73(25) (chia thửa kế cho bà Nguyễn Thị H) có chiều dài 1,0m + 16,77m. Diện tích đất là: 158,5m², loại đất ở tại đô thị. Trong đó, có 5,5m² nằm trong chỉ giới xây dựng. Giá trị quyền sử dụng đất là: 808.350.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia.

- Bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu 01 giếng nước, loại giếng bọng xây đường kính 1m, sâu 4m, giá trị còn lại 5%, nền giếng diện tích 10,575 m² láng vữa xi măng và 03 bụi chuối.

- Buộc bà N phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H giá trị giếng nước là 383.200 đồng và giá trị 03 bụi chuối là 225.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán tiền chênh lệch giá trị phần di sản được nhận cho bà Nguyễn Thị H số tiền là: 203.235.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ một phần nhà để giao phần đất bà Nguyễn Thị H được nhận thừa kế; buộc ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H phải giao đất, tài sản trên đất gồm giếng nước, 03 bụi chuối mà bà Nguyễn Thị N được nhận thừa kế.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Lương Thị Phi L phải trả lại diện tích đất 49,9m² tại tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

2.6. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 06-8-1996 giữa bên chuyển nhượng cụ Cao Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng bà Lương Thị Phi L. Phần đất được công nhận thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa 199, tờ bản đồ số 12, đất được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A134753 ngày 10-8-1991 cho cụ Cao Thị N1), là phần ký hiệu C trong sơ đồ thửa đất kèm theo, vị trí đất tại tổ G, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau: Phía Đông giáp thửa 73(25) (đất của cụ N1 chia cho bà N), có chiều dài 7.38m; phía Tây giáp đường hẻm Lý Thái T2, có chiều dài 6,97m; phía Nam giáp thửa 140(25), có chiều dài 1,0m + 0,6m + 5,44m; phía Bắc giáp thửa 73(25) (đất của cụ N1 chia cho bà N), có chiều dài 1,0m + 5,90m. Diện tích đất là: 49,9m², loại đất ở tại đô thị. Trong đó có 7,0m² đất nằm trong chỉ giới xây dựng.

Bà Lương Thị Phi L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định.

3. Về án phí dân sự:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Ngọc S.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải phải chịu 28.504.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 925.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0012949 ngày 16-01-2024 và 300.000 đồng theo Biên lai số 0013214 ngày 05-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê. Bà H còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 27.279.600 đồng.

Bà Lương Thị Phi L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0013305 ngày 18-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Ngọc S.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 2.050.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Các quyết định khác 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thị xã An Khê;
- Chi cục THADS thị xã An Khê;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Thương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
THẨM PHÁN THÀNH VIÊN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hồng

Lê Văn Hà

Trần Văn T3

