

Bản án số: 698/2025/DS-PT
Ngày 20 tháng 6 năm 2025
“V/v Tranh chấp thừa kế; hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất; 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2015 và ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1069/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp thừa kế; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1647/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố Khánh Hiệp, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tấn H, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh Nghị, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận công chứng ngày 06/9/2024);

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Minh K**, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố Khánh Giang, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H¹, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố Khánh Hiệp, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận – Vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị D¹, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố 9, phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H¹ và bà Nguyễn Thị D¹:
Ông Lê Tấn H, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh Nghị, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận công chứng ngày 06/9/2024);

3.3. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

3.5. Anh Nguyễn Minh H², sinh năm 1990 – Vắng mặt;

3.6. Chị Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1995 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu phố Khánh Giang, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận;

3.7. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh T¹, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Cha mẹ của bà là cụ Nguyễn X và cụ Châu Trần Hồng L¹ có 06 người con chung gồm: Nguyễn Thị D, Nguyễn Minh K, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị D¹, Nguyễn Thị H¹ và Nguyễn Minh H³ (*chết năm 2021, vợ là Nguyễn Thị L và con là Nguyễn Minh H², Nguyễn Thị Minh T*).

Thửa đất số 83, Tờ bản đồ số 16-1, diện tích 260,6 m² tại khu phố Khánh Giang, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận là của cha mẹ bà tạo lập. Vì bà không có chỗ ở nên vào ngày 15/11/2001 hai cụ viết giấy, được chính quyền địa phương xác nhận ngày 14/11/2001, thống nhất cho bà 42 m² phía sau có tứ cận: Đông giáp chợ Dư Khánh, Tây giáp nhà ông Nhứt, Nam giáp hương lộ Chùa Ông, Bắc giáp đường đi Xóm Bền và bà đã cất nhà ở từ năm 1993, đến năm 2013 thì bà không còn sử dụng căn nhà này.

Sau đó bà mới phát hiện hộ cụ Nguyễn X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 ngày 15/10/2010 bao gồm luôn cả diện tích đất đã cho bà cất nhà ở. Sau khi cha mẹ chết thì ông Nguyễn Minh K quản lý nhà đất và cất giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Nguyễn X đứng tên.

Bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận việc cha mẹ tặng cho bà phần diện tích 42 m² được chính quyền địa phương xác nhận ngày 14/11/2001 và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 ngày 15/10/2010 do hộ cụ Nguyễn X đứng tên; Chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất còn lại, không yêu cầu chia tài sản trên đất.

Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh K trình bày:

Thửa đất số 16-1, diện tích 260,6 m² do hộ Nguyễn X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 ngày 15/10/2010 là của cha mẹ ông. Cha ông có trần trối với mẹ ông là muốn tặng cho ông toàn bộ thửa đất này để ông lo thờ cúng ông bà tổ tiên, mẹ ông có lập tờ di chúc viết tay có chữ ký của mẹ ông (chưa được công chứng hay chứng thực).

Trên thửa đất có 02 căn nhà: 01 căn nhà cấp 4 do bà D xây dựng năm 1993 trên diện tích 42 m² và 01 căn nhà của cha mẹ xây dựng năm 1963 trên diện tích khoảng 100 m², đến năm 2012 thì ông xây thêm gian phòng khoảng 22 m² nối liền ra phía sau, làm mái che, công trình phụ và sửa chữa lại nhà. Giữa hai nhà ngăn cách bởi 01 bức tường rào do cha mẹ xây dựng.

Cha mẹ chỉ cho bà D ở tạm, đến năm 2010 thì cha mẹ làm giấy tờ trình Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải để lấy lại đất, anh em gia đình đều biết và cha mẹ làm thủ tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 ngày 15/10/2010 toàn bộ thửa đất, nên giấy cha mẹ cho đất bà D năm 1993 không còn giá trị. Đối với diện tích còn lại và căn nhà của cha mẹ thì khi cha mẹ còn sống đã lo cho các anh chị em mỗi người đều có chỗ ở riêng, người nào

cũng đã được hưởng quyền lợi từ cha mẹ nên phần này ông quản lý để làm nơi thờ cúng tổ tiên và cha mẹ cũng di chúc tặng cho ông, nên ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H¹ và bà Nguyễn Thị D¹ trình bày: Thống nhất về quan hệ nhân thân, di sản như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà D¹ yêu cầu được nhận thừa kế bằng hiện vật, bà H¹ yêu cầu được nhận thừa kế bằng giá trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Thống nhất quan hệ nhân thân và nguồn gốc tài sản của cha mẹ như nguyên đơn trình bày. Khi cha mẹ còn sống đã cho bà H¹, ông H³, ông Đ, bà D¹ mỗi người 01 lô đất, còn bà D được hưởng lợi từ việc đăng ký mua suất tái định cư của cụ Nguyễn X, chỉ còn ông K là chưa được hưởng gì từ cha mẹ trong khi ông K sống cùng cha mẹ từ nhỏ và chăm sóc cha mẹ lúc tuổi già, ý nguyện của cha mẹ để nhà đất làm nơi thờ cúng. Trường hợp Tòa án chia thừa kế thì ông tặng cho suất thừa kế của ông cho ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Minh H², chị Nguyễn Thị Minh T đều trình bày: Khi chồng của bà L là ông H³ còn sống đã không chấp nhận việc bà D tranh chấp và yêu cầu chia thừa kế, do mảnh đất này cha mẹ để làm từ đường và giao cho ông K quản lý. Nay vẫn giữ nguyên ý kiến của ông H³. Trường hợp Tòa án chia thừa kế thì tặng cho suất thừa kế lại cho ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải trình bày: Trong hồ sơ cấp cho hộ Nguyễn X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 ngày 15/10/2010 không đính kèm theo Giấy cụ Nguyễn X và Châu Trần Hồng L¹ tặng cho bà Nguyễn Thị D 42 m² có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải. Do đó, bà D yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 ngày 15/10/2010 để phân chia thừa kế là có cơ sở vì theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng, không đúng diện tích đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 6, khoản 3, khoản 5 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 221, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 457, Điều 459, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 660 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 3

khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Nguyễn Minh K về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp về Thừa kế tài sản*”.

1. Chia cho bà Nguyễn Thị D được quyền sử dụng một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-1, thị trấn Khánh Hải có diện tích 44,3 m² (ODT) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 15/10/2010 cho hộ ông Nguyễn X, được xác định bởi các điểm (N,P,H,I,J,K,L,M) theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận – chi nhánh Ninh Hải. Tứ cận: Đông giáp phần đất còn lại thửa 83; Tây giáp đường đi; Nam giáp thửa 82; Bắc giáp phần đất còn lại thửa 83.

2. Chia cho ông Nguyễn Minh K được quyền sử dụng phần còn lại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-1, thị trấn Khánh Hải có diện tích 208,7 m² (có 3 m² đất BHK) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 15/10/2010 cho hộ ông Nguyễn X. Tứ cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp thửa 51 và phần đất được chia cho bà D; Nam giáp thửa 82; Bắc giáp thửa 53.

Tạm giao cho ông Nguyễn Minh K quản lý, sử dụng tài sản trên đất là di sản còn lại của cụ X, cụ L¹ gồm: 01 căn nhà diện tích 96 m², kết cấu: móng xây đá chẻ, nền gạch hoa, cửa gỗ, kèo gỗ, mái tôn xi măng, có đóng la thông; 01 mái hiên diện tích 32,4 m² gắn liền thửa đất.

(Các thửa đất tiếp giáp đều thuộc tờ bản đồ số 16-1, thị trấn Khánh Hải; có trích lục bản đồ địa chính kèm theo).

3. Ông Nguyễn Minh K phải có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất được chia diện tích 44,3 m² và giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp ngày 15/10/2010 cho hộ ông Nguyễn X. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, kê khai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích được chia theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

4. Ông Nguyễn Minh K có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần thừa kế cho bà Nguyễn Thị H¹ được nhận số tiền 289.143.000 đồng; thanh toán kỷ phần thừa kế cho bà Nguyễn Thị D¹ được nhận số tiền 223.863.000 đồng;

Bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần thừa kế cho bà Nguyễn Thị D¹ được nhận số tiền 65.280.000 đồng;

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 19/8/2024, các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Lê Tân H giữ nguyên kháng cáo của các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ yêu cầu công nhận việc cụ X, cụ L¹ đã tặng cho bà D 42 m²; yêu cầu chia thừa kế bằng hiện vật cho 03 bà: D, H¹, D¹ nhận chung diện tích đất và không đồng ý chia cho ông K công sức bằng 01 kỷ phần thừa kế. Lý do: Hợp đồng cụ X tặng cho đất bà D đã được Ủy ban nhân dân chứng thực, lúc này cụ X chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà D đã cất nhà ở trên phần đất được tặng cho, Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ X trong khi đã có nhà của bà D là không đúng đối tượng sử dụng đất nên theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai thì trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ông K không có đầu tư gì trên đất, không có công sức gì nên không đồng ý chia công sức cho ông K; Việc ông K cung cấp hình ảnh và xác nhận của Ủy ban nhân dân để cho rằng bà D¹ đã có nhà ở ổn định là không đúng, vì căn nhà bà D¹ đang ở là nhà bà D¹ thuê.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ về hình thức; Về nội dung Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, nhưng do có thay đổi về diện tích và giá trị quyền sử dụng đất nên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của các đương sự: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D¹ và Nguyễn Thị H¹ đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ, người đại diện hợp pháp của các đương sự có kháng cáo có mặt, các đương sự khác vắng mặt nhưng họ đều là những người không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Hộ cụ Nguyễn X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 663016 ngày 25/10/2010, Thửa đất số 83, diện tích 260,6 m² (gồm 250 m² đất ở tại đô thị và 10,6 m² đất phi nông nghiệp khác), Tờ bản đồ số 16-1 thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Ninh Hải lập ngày 16/6/2023 thể hiện Thửa đất số 83, diện tích thực tế chỉ còn 253 m², trong đó bà Nguyễn Thị D đang quản lý sử dụng 44,3 m². Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh uỷ thác cho Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu khảo sát đo đạc lại thì Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận lập ngày 11/6/2025 thể hiện Thửa đất số 83 có diện tích thực tế là 260,6 m², gồm các phần diện tích: 44,3 m² (trên đất có căn nhà của bà D đang sử dụng), 39,2 m² (đất trống), 169,5 m² (có căn nhà và công trình do ông K đang sử dụng) và 7,6 m² không sử dụng. Do đó, sửa Bản án sơ thẩm về diện tích Thửa đất số 83 là 260,6 m², không phải là 253 m².

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/5/2025, Hội đồng định giá xác định đất ở có giá là 12.120.000 đồng/m², đất phi nông nghiệp khác có giá là 152.100 đồng/m².

[3] Tại Giấy cho đất ngày 15/11/2001, được Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải xác nhận, thể hiện cụ Nguyễn X và cụ Châu Trần Hồng L¹ tặng cho bà Nguyễn Thị D 42 m², nhưng đến ngày 28/7/2005 và ngày 10/11/2009, cụ Nguyễn X và cụ Châu Trần Hồng L¹ gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải xác định hai cụ chỉ cho ở tạm và không đồng ý cho bà Nguyễn Thị D đăng ký quyền sử dụng đất, sau khi cụ Nguyễn X chết thì cụ Châu Trần Hồng L¹ tiếp tục có đơn ngày 13/4/2013 không đồng ý cho bà Nguyễn Thị D đăng ký quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm cụ Nguyễn X và cụ Châu Trần Hồng L¹ lập văn bản tặng cho bà Nguyễn Thị D 42 m² đất thì cụ Nguyễn X chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời việc tặng cho quyền sử dụng đất cũng chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai, nên theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 (Luật có hiệu lực pháp luật tại thời điểm năm 2001) thì việc tặng cho chưa có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, bắt đầu từ năm 2005 cho đến lúc chết, cụ Nguyễn X và cụ Châu Trần Hồng L¹ đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải không cho bà Nguyễn Thị

D đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D yêu cầu được quyền sử dụng 42 m² theo Giấy cho đất ngày 15/11/2001 của cụ Nguyễn X và cụ Châu Trần Hồng L¹.

[4] Cụ Nguyễn X chết ngày 30/6/2011 không có di chúc; Cụ Châu Trần Hồng L¹ chết ngày 20/12/2017; Ông Nguyễn Minh K cung cấp Di chúc của cụ Châu Trần Hồng L¹ lập ngày 24/5/2013 bằng chữ vi tính, không có công chứng hoặc chứng thực, không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của di chúc theo quy định tại Điều 649 và điểm b khoản 1 khoản 4 Điều 652 Bộ luật dân sự năm 2005 (luật có hiệu lực pháp luật tại thời điểm lập di chúc). Do đó, di sản của hai cụ được chia thừa kế theo pháp luật.

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện và tất cả các đương sự đều thống nhất cụ Nguyễn X và cụ Châu Trần Hồng L¹ có 06 người con chung, gồm: Nguyễn Thị D, Nguyễn Minh K, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị D¹, Nguyễn Thị H¹ và Nguyễn Minh H³ (*chết năm 2021, vợ là Nguyễn Thị L và con là Nguyễn Minh H², Nguyễn Thị Minh T*).

Các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất, do đó chỉ chia thừa kế quyền sử dụng Thửa đất số 83, diện tích 260,6 m².

Ông Nguyễn Minh K sống cùng với cha mẹ nên ông K có công gìn giữ, tu bổ di sản, Bản án sơ thẩm tính công sức cho ông K bằng 01 kỷ phần là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của các bà: D, H¹, D¹ yêu cầu không tính công sức cho ông K.

Do đó, di sản của hai cụ được chia thành 07 phần bằng nhau, mỗi thừa kế được 01 kỷ phần, ông K được 02 kỷ phần. Do ông Nguyễn Minh Đ và các thừa kế của ông Nguyễn Minh H³ (*bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Minh H² và chị Nguyễn Thị Minh T*) tặng cho ông K, nên ông K được tổng cộng là 04 kỷ phần.

Thửa đất số 83 có diện tích là 260,6 m² nên mỗi kỷ phần tương đương 37,23 m² (260,6 m²/7).

Thửa đất số 83 có giá trị là (250 m² x 12.120.000 đồng/m²) + (10,6 m² x 152.100 đồng/m²) = 3.031.612.260 đồng; Mỗi kỷ phần theo giá trị là 433.087.465,7 đồng.

[6] Khoản 2 Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Những người thừa kế có quyền yêu cầu phân chia di sản bằng hiện vật; nếu không thể chia đều bằng hiện vật thì những người thừa kế có thể thỏa thuận về việc định giá hiện vật và thỏa thuận về người nhận hiện vật; nếu không thỏa thuận được thì hiện vật được bán để chia*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của các bà: D, H¹, D¹ yêu cầu được nhận chung hiện vật nên diện tích của ba bà được hưởng chung là $37,23 \text{ m}^2 \times 3 = 111,69 \text{ m}^2$.

Tuy nhiên, để đảm bảo cho việc thực hiện quyền quản lý, sử dụng đất và theo vị trí hiện trạng thực tế thửa đất thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận lập ngày 11/6/2025 thì chỉ có thể giao cho các bà: D, H¹, D¹ phần diện tích $44,3 \text{ m}^2$ (có căn nhà của bà D) và phần diện tích $39,2 \text{ m}^2$ (đất trống); còn phần diện tích $169,5 \text{ m}^2$ (có gắn nhà và công trình do ông K đang sử dụng) và phần diện tích $7,6 \text{ m}^2$ hiện không sử dụng nhưng phần này nằm sát ranh diện tích $169,5 \text{ m}^2$ nên giao cho ông K mới đảm bảo cho việc quản lý sử dụng đất.

Tổng cộng các bà: D, H¹, D¹ được nhận thừa kế bằng hiện vật là $44,3 \text{ m}^2 + 39,2 \text{ m}^2 = 83,5 \text{ m}^2$ đất ở tại đô thị có giá trị là $83,5 \text{ m}^2 \times 12.120.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.012.020.000 \text{ đồng}$;

Ông K được nhận là $177,1 \text{ m}^2$ (gồm $166,5 \text{ m}^2$ đất ở và $10,6 \text{ m}^2$ đất phi nông nghiệp khác), có giá trị là $2.019.592.260 \text{ đồng}$.

Ông K phải thanh toán phần chênh lệch cho các bà: D, H¹, D¹ số tiền là $[(433.087.465,7 \text{ đồng} \times 3) - 1.012.020.000 \text{ đồng}] = 287.242.397,1 \text{ đồng}$ làm tròn $287.242.397 \text{ đồng}$;

[7] Từ các phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D¹, Nguyễn Thị H¹, sửa Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp;

[8] Do được chấp nhận kháng cáo nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

[9] Do sửa Bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

[9.1] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá và lập trích đo bản đồ tại cấp sơ thẩm là $2.808.000 \text{ đồng}$ bà D đã tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên không có cơ sở xác định lại.

- Chi phí định giá và lập trích đo bản đồ tại cấp phúc thẩm là $6.500.000 \text{ đồng}$, phân bổ như sau:

+ Ông K phải chịu $4/7$ chi phí = $3.714.285 \text{ đồng}$;

+ Các bà: D, H¹, D¹ cùng chịu $3/7$ chi phí = $2.785.715 \text{ đồng}$;

Do người đại diện hợp pháp của các bà: D, H¹, D¹ đã nộp đủ $6.500.000 \text{ đồng}$ nên ông K phải nộp $3.714.285 \text{ đồng}$ để hoàn trả lại cho các bà.

[9.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tổng án phí dân sự sơ thẩm là 92.632.245 đồng (tính trên số tiền 3.031.612.260 đồng);

Mỗi bà: D, D¹ phải chịu là 13.233.177,85 đồng, làm tròn là 13.233.200 đồng (92.632.245 đồng/7);

Bà H¹ là người cao tuổi nên được miễn;

Ông K phải chịu 52.932.711,42 đồng, làm tròn là 52.932.700 đồng.

[10] Các đương sự không có yêu cầu giải quyết tài sản trên đất, nên không có cơ sở để đặt ra giải quyết trong vụ án này; Trong trường hợp các đương sự có tranh chấp thì có thể khởi kiện trong vụ án khác.

Trong vụ án không có đương sự nào khởi kiện yêu cầu ông K giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả của bản án có hiệu lực pháp luật là thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông K giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 Tòa án;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D¹, Nguyễn Thị H¹; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D;

2.1. Chia và công nhận chung cho các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ được quyền sử dụng chung diện tích 83,5 m², loại đất ở đô thị thuộc một phần Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-1, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Minh K có nghĩa vụ giao cho các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ phần đất diện tích 83,5 m² nêu trên.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định bởi các điểm (1, 2, 18, 19, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) của Trích đo bản đồ địa chính do

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận lập ngày 11/6/2025, kèm theo Bản án này.

2.2. Chia và công nhận cho ông Nguyễn Minh K được quyền sử dụng diện tích 177,1 m² (gồm 166,5 m² đất ở và 10,6 m² đất phi nông nghiệp khác) thuộc một phần Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16-1, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định bởi các điểm (1, 2, 18, 19, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) của Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận lập ngày 11/6/2025, kèm theo Bản án này.

Buộc ông Nguyễn Minh K phải thanh toán cho các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ số tiền chênh lệch kỹ phần thừa kế là 287.242.397 đồng (*Hai trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm bốn mươi hai ngàn ba trăm chín mươi bảy đồng*);

2.3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí tại cấp sơ thẩm là 2.808.000 đồng (*Hai triệu tám trăm lẻ tám ngàn đồng*) bà Nguyễn Thị D đã tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

- Chi phí tại cấp phúc thẩm là 6.500.000 đồng, phân bổ như sau:

+ Các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ cùng chịu 2.785.715 đồng (*Hai triệu bảy trăm tám mươi lăm ngàn bảy trăm mười lăm đồng*);

+ Ông Nguyễn Minh K phải chịu 3.714.285 đồng; Buộc ông Nguyễn Minh K phải nộp 3.714.285 đồng (*Ba triệu bảy trăm mười bốn ngàn hai trăm tám mươi lăm đồng*) và hoàn trả số tiền này lại cho các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹;

2.4. Kể từ ngày kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.5. Các đương sự không có yêu cầu giải quyết tài sản trên đất, nên không có cơ sở để đặt ra giải quyết trong vụ án này; Trong trường hợp các đương sự có tranh chấp thì có thể khởi kiện trong vụ án khác.

2.6. Các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ và ông Nguyễn Minh K có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đã được công nhận cho mình tại quyết định của Bản án này.

2.7. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Bà Nguyễn Thị H¹ được miễn;
- Mỗi bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D¹ phải nộp là 13.233.200 đồng/bà (*Mười ba triệu hai trăm ba mươi ba ngàn hai trăm đồng/bà*);
- Ông Nguyễn Minh K phải nộp là 52.932.700 đồng (*Năm mươi hai triệu chín trăm ba mươi hai ngàn bảy trăm đồng*).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H¹, Nguyễn Thị D¹ đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Hoàn trả cho mỗi bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D¹ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)/bà theo Biên lai thu tiền số 0000128 và số 0000129 cùng ngày 28/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận;

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

5. 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 TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN.

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

Phạm Văn Công

