

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 40/2025/DS-PT

Ngày: 17 – 9 – 2025

V/v “*Tranh chấp xác định tài sản riêng,
chia di sản thừa kế và công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khắc Hoàn

Ông Hồ Đức Quang

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Soan - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp xác định tài sản riêng, chia di sản thừa kế và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Hữu C, sinh năm 1936; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố A, xã H, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt

+*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Anh Võ H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố A, xã H, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

- **Bị đơn:** Chị Lê Thị C1, sinh năm 1961; địa chỉ: Số nhà F, ngõ A đường N, tổ dân phố E, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Số nhà F, ngõ A đường N, tổ dân phố E, xã H, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

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

+ Chị Lê Thị H1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng; nay là: Số A đường L, phường G, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị H1: Chị Lê Thị C1; địa chỉ: Số nhà F, ngõ A đường N, tổ dân phố E, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Số nhà F, ngõ A đường N, tổ dân phố E, xã H, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

+ Chị Lê Thị H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A, đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng; nay là: Số A, đường N, phường A, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị H2: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Phường A, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

+ Lê Thị Hoài P, sinh năm 1974; địa chỉ: Số D, đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng; nay là: Số D, đường N, phường A, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

+ Anh Võ H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố A, xã H, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt

* *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H2 và chị Lê Thị Hoài P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 09/09/2024 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Hữu C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1957, ông và bà Lê Thị C2 (chết ngày 06/01/2023) chung sống với nhau tại xóm E, xã P, huyện H. Quá trình sống chung ông C, bà C2 có với nhau 04 người con tên là Lê Thị C1, sinh năm 1961; Lê Thị H1, sinh năm 1967; Lê Thị H2, sinh năm 1971 và Lê Thị Hoài P, sinh năm 1974. Đến năm 1981 ông C, bà C2 sống ly thân nhau cho đến nay.

Sau khi ly thân bà C2, ông C có mua 01 thửa đất tại xóm B, xã P (nay thuộc tổ dân phố A, thị trấn H), sau đó ông được UBND huyện H cấp quyền sử dụng đối với diện tích 525m² đất tại xóm B, xã P, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 093554 ngày 09/12/2001 mang tên Lê Hữu C. Vào ngày 16/6/2015 ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích 525m² đất được cấp trên cho anh Võ H với giá 500.000.000 đồng, anh H đã đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000 đồng để làm các thủ tục, giấy tờ có liên quan, số tiền 450.000.000 đồng còn lại thỏa thuận khi nào được cấp đổi sang bìa hồng, thì anh H sẽ thanh toán đủ. Vào ngày 20/02/2017 ông đồng ý cho anh H xây dựng nhà trên ½ diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng. Sau đó anh H đã xây dựng nhà, gia đình anh H sống ổn định cho đến nay. Hiện nay ông đã nhận của anh H tổng số tiền 400.000.000 đồng.

Đến ngày 22/3/2022 UBND huyện H cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bìa hồng) đối với diện tích 523,8m² đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 438681 ngày 22/3/2022 mang tên Lê Hữu C và Lê Thị C2. Do UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh công nhận quyền sử dụng diện tích 523,8m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, cho

ông và bà Lê Thị C2. Nay bà C2 đã chết, không để lại di chúc, ông và các con không tự thỏa thuận phân chia được di sản. Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Xác định phần diện tích đất của ông C trong khối tài sản chung với bà C2 tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

- Chia di sản là phần diện tích đất của bà Lê Thị C2 có trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 438681 ngày 22/3/2022 mang tên Lê Hữu C và Lê Thị C2, cho các đồng thừa kế theo quy định pháp luật.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 523,8m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh giữa ông và anh Võ H để anh H hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên.

Về quan điểm xác định phần diện tích đất của ông và cách chia phần di sản thừa kế của bà C2, ông có ý kiến như sau: Xác định $\frac{1}{2}$ thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông tại vị trí hiện nay anh Võ H đang làm nhà ở (Phần liền kề với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 36 của anh Nguyễn Thành T), $\frac{1}{5}$ phần diện tích đất ông được hưởng thừa kế theo pháp luật do bà C2 chết để lại liền kề với thửa đất anh Võ H đang sử dụng làm nhà ở, theo hướng từ Bắc đến N. Làn lượt là phần đất thuộc quyền sử dụng của riêng ông, tiếp đến là phần di sản ông được hưởng, tiếp đến là chị C1, chị H1, chị H2 và chị P.

Trường hợp các con của ông thống nhất nhận thừa kế bằng tiền, để cho ông được nhận hiện vật là đất thì ông đồng ý phụ chia giá trị bằng tiền cho các con. Đồng thời đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên giữa ông và anh Võ H, để anh Võ H được quyền sử dụng đất đúng như thỏa thuận ban đầu giữa ông và anh Võ H.

**Ý kiến của bị đơn bà Lê Thị C1 trong quá trình giải quyết vụ án có ý kiến trình bày:*

Bà khẳng định cha, mẹ của bà là ông C và bà C2 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn, ông C và bà C2 chưa ly hôn. Quá trình chung sống giữa ông C và bà C2 có 08 người con nhưng do có 04 người con chết từ nhỏ nên hiện ông C, bà C2 có 04 người con chung như ông C trình bày. Ngoài ra bà C2 không có bất cứ người con riêng, con nuôi nào khác, cũng như ông bà ngoại đều đã chết trước bà C2 (C, mẹ của bà C2 là ông Lê Hữu P1, chết năm 1972 và bà Trần Thị T1, chết năm 1981). Trước khi chết, giữa ông C và bà C2 không có bất cứ thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, bà C2 không để lại di chúc. Nay ông C khởi kiện, bà có ý kiến như sau:

Bà đề nghị Tòa án xác định phần tài sản của ông C trong khối tài sản chung của ông C, bà C2 và giao cho ông C quyết định theo đúng nguyện vọng của ông.

Đối với phần di sản thừa kế do bà C2 chết để lại thì đề nghị Tòa án chia theo quy định. Về phương án chia di sản thừa kế thì bà nhất trí như phương án của ông C

về vị trí, thứ tự. Bà và các em có nguyện vọng được nhận di sản bằng hiện vật, tuy nhiên 04 chị em không thống nhất được ai là người đứng ra nhận toàn bộ hiện vật và phụ chia tiền cho các đồng thừa kế còn lại. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

+ Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trên giữa ông C và anh Võ H thì bà hoàn toàn không chấp nhận. Bởi, các văn bản thỏa thuận giữa ông C và anh H đều không được công chứng, chứng thực, không đảm bảo về mặt hình thức; thửa đất trên là tài sản chung của ông C và bà C2, trong suốt quá trình thực hiện giao dịch liên quan đến thửa đất không có sự tham gia của bà C2, cũng như bà C2 không ủy quyền cho bất cứ ai thực hiện giao dịch. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích đất giữa ông C và anh H. Tuy nhiên, sau khi xác định được phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông C trong thửa đất trên thì tùy ông C quyết định. Bà và các em không liên quan.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoài P trình bày:*

Bà P có cha là ông Lê Hữu C và mẹ là bà Lê Thị C2. Ông C, bà C2 có 04 người con là Lê Thị C1; Lê Thị H2; Lê Thị H1 và bà. Ngoài ra bà C2 không có con riêng, con nuôi. Trước khi chết bà C2 sinh sống cùng bà P và chết tại số nhà D, đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Trước khi chết bà C2 không để lại di chúc. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật, bà xin nhận phần thừa kế bằng hiện vật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 trình bày:*

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và anh H, bà không chấp nhận. Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà C2, bà đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật, bà xin nhận phần thừa kế bằng hiện vật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Võ H trình bày:*

Vào ngày 16/6/2015 ông C và anh có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 525m² đất tại xóm B, xã P, với giá 500.000.000 đồng, anh đã đặt cọc cho ông C số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận khi nào ông C hoàn thiện hồ sơ cấp đổi sang bìa hồng sẽ thanh toán đầy đủ. Từ năm 2017, ông C đã cho anh làm nhà và sinh sống ổn định đến nay. Vào ngày 22/4/2022, sau khi nhận được bìa hồng thì ông C đã bàn giao bìa cho anh, anh đã thanh toán cho ông C tổng số tiền 250.000.000 đồng. Đến ngày 10/10/2023 khi ông C đau ốm, cần tiền nên anh H đã thanh toán thêm cho ông C số tiền 100.000.000 đồng. Nay anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 525m² đất tại xóm B, xã P, nay thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, giữa anh và ông C. Trường hợp Tòa án xác định ½ thửa đất là di sản của bà C2, phải chia cho các đồng thừa kế thì anh vẫn tiếp tục có nguyện vọng nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thuộc quyền sở hữu của ông C trong thửa đất số

03, tờ bản đồ số 37 vì hiện nay gia đình anh đã làm nhà, sinh sống ổn định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là TAND khu vực 4 Hà Tĩnh) đã Căn cứ vào khoản 2, 3, 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 2 Điều 147 BLTTDS; Căn cứ vào Điều 611, 612, 613, 650, 651, 660, 116, 117, 118, 119; khoản 2 Điều 129 275, 280, 440; khoản 2 Điều 468; điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS; Điều 5, 26, 27, 31, khoản 6 Điều 137, khoản 1 điều 236 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Điều 66 Luật Hôn nhân và gia đình; Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu C.

2. Xác định diện tích 523,8m² đất thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh là tài sản chung của ông C và bà C2.

Xác định và giao cho ông C được quản lý, sử dụng phần tài sản riêng của ông C là diện tích 261,9m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 161,9m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, có giá trị 858.580.200 đồng. (Ký hiệu M1).

Xác định phần di sản của bà C2 là diện tích 261,9m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 161,9m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, có giá trị 858.580.200 đồng, (Ký hiệu M2).

3. Chia di sản thừa kế của bà C2 cho 05 đồng thừa kế của bà C2, gồm: Ông Lê Hữu C và các bà Lê Thị C1, Lê Thị H1, Lê Thị Hoài P, Lê Thị H2, mỗi người thừa kế được hưởng 01 kỷ phần thừa kế là: 52.38m² đất, (trong đó có 20m² đất ở trị giá 170.000.000đ và 32.38m² đất trồng cây lâu năm, trị giá 1.716.000đ). Tổng giá trị mỗi kỷ phần thừa kế là số tiền 171.716.000đ.

Giao cho ông C được quyền sử dụng ô đất có ký hiệu M2 với diện tích 261.9m², có giá trị 858.580.200đ, thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. (có sơ đồ kèm theo)

Ông C có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế bà Lê Thị C1, Lê Thị H1, Lê Thị Hoài P, Lê Thị H2, mỗi người số tiền 171.716.000 đồng.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và anh H đối với diện tích 523,8m² đất thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. (có sơ đồ kèm theo)

Anh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông C số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu. Đồng thời, có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương

sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 21/5/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 kháng cáo bản án số 02/2025/DS-ST, ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là TAND khu vực 4 Hà Tĩnh)

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Đề nghị Toà án phúc thẩm Huỷ bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 Hà Tĩnh); Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hữu C và ông Võ H đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H ngày 20/02/2017 là vô hiệu do giao dịch không đảm bảo về mặt hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật; Đề nghị giao phần di sản thừa kế bằng hiện vật (đất) của bà Lê Thị C2 cho các con là bà Lê Thị C1; Lê Thị H1; Lê Thị H2 và Lê Thị Hoài P tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ P, thị trấn H cho chị H2 sở hữu. Đồng thời chị H2 có nghĩa vụ bồi trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế là bà Lê Thị C1; Lê Thị H1 và Lê Thị Hoài P mỗi người số tiền 171.716.000 đồng.

- Ngày 26/5/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoài P kháng cáo bản án số 02/2025/DS-ST, ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoài P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Đề nghị Toà án phúc thẩm Huỷ bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hữu C và ông Võ H đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H ngày 20/02/2017 là vô hiệu do giao dịch không đảm bảo về mặt hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật; Đề nghị giao 01 kỷ phần bằng hiện vật là đất từ phần thừa kế mẹ chị P là bà Lê Thị C2 tại ô đất ký hiệu M2 với diện tích 52,38m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ P, thị trấn H cho bà Lê Thị H2 sở hữu. Đồng thời bà H2 có nghĩa vụ bồi trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho chị P số tiền 171.716.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có ý kiến rút yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 523,8m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh giữa ông và anh Võ H để anh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và bà Lê Thị Hoài P vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân

theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đã đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và bà Lê Thị Hoài P. Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là TAND khu vực IV, tỉnh Hà Tĩnh) Chấp nhận yêu cầu xác định tại sản chung của ông C và chia thừa kế của bà C2 theo đó phần di sản của ông C được nhận là 324m². Phần bà H2 được nhận là 209,52m². Buộc bà H2 thanh toán lại cho các đồng thừa kế khác gồm bà Lê Thị C1; Lê Thị H1 và Lê Thị Hoài P mỗi người số tiền 171.716.000 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 523,8m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh giữa ông và anh Võ H để anh H.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản là phần diện tích đất của bà Lê Thị C2 có trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A (nay là tổ dân phố A) tại thị trấn H; chia di sản của bà Lê Thị C2 có tại thửa đất 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A cho các đồng thừa kế và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Võ H đối với phần diện tích 523,8m² đối với thửa đất nêu trên. Bà Lê Thị C2 có nơi cư trú tại tổ dân phố E, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố E, xã H, tỉnh Hà Tĩnh) do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp xác định tài sản riêng, chia di sản thừa kế và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, 3, 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê (nay là TAND khu vực 4 Hà Tĩnh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật, xác định đúng thành phần và tư các tham gia tố tụng.

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và bà Lê Thị Hoài P gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà

Lê Thị H2 và bà Lê Thị Hoài P hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Về phần diện tích đất của ông Lê Hữu C trong khối tài sản chung với bà C2 tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay tổ dân phố A, xã H, tỉnh Hà Tĩnh):

Đối với quyền sử dụng diện tích 523,8m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã H, tỉnh Hà Tĩnh) đã được cấp giấy CNQSD đất số DD 438681 mang tên ông Lê Hữu C và bà Lê Thị C2 có nguồn gốc do ông Lê Hữu C mua trong thời kỳ hôn nhân. Mặt khác, các đương sự là ông C, bà C1, bà H1, bà P trong quá trình giải quyết vụ án, thừa nhận là tài sản chung của ông C, bà C2 trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, có căn cứ xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Hữu C và bà Lê Thị C2. Hiện tại, bà Lê Thị C2 chết, các đương sự thống nhất $\frac{1}{2}$ thửa đất theo hướng từ Bắc đến N, có diện tích 261.9m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 161.9m² đất trồng cây lâu năm (Phần đất hiện anh H làm nhà ở) là tài sản riêng của ông C; $\frac{1}{2}$ thửa đất liền kề nhà ở của anh H, theo hướng từ Bắc đến N là di sản của bà C2 chết để lại. Do đó, xác định đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu chia di sản thừa kế:

+ Về thời điểm mở thừa kế và thời hiệu chia thừa kế: Căn cứ trích lục khai tử số 303/TLKT-BS ngày 17/3/2025 xác định bà Lê Thị C2 chết ngày 06/01/2023. Thời điểm mở thừa kế đối với bà C2 là ngày 06/01/2023. Căn cứ khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự quy định “Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản...”. Do đó, yêu cầu chia thừa kế của bà C2 là còn thời hiệu.

- Về xác định diện thừa kế và hàng thừa kế: Các đương sự đều thống nhất trước khi chết bà C2 không để lại di chúc nên di sản thừa kế của bà C2 được chia theo pháp luật theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 650 Bộ luật Dân sự. Trên cơ sở trình bày của các đương sự, thống nhất những người được thừa kế của bà Lê Thị C2 thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Ông Lê Hữu C, bà Lê Thị C1, bà Lê Thị Hoài P, bà Lê Thị H2, bà Lê Thị H1. Do đó, diện và hàng thừa kế của bà C2 gồm có 05 kỷ phần, chia đều cho 05 người gồm: Ông C, bà C1, bà P, bà H2 và bà H1.

- Về xác định di sản thừa kế:

Về nguồn gốc phần diện tích 523,8m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã H, tỉnh Hà Tĩnh), trước đây được UBND huyện H cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 093554 ngày 09/12/2001 mang tên Lê Hữu C. Đến ngày 22/3/2022 được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 438681 mang tên Lê Hữu C và Lê Thị C2. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông C và các đồng thừa kế đều khai, thống nhất diện tích 523,8m² đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 37 là tài sản chung của ông C và

bà C2 trong thời kỳ hôn nhân. Về tài sản trên đất, các đương sự trong vụ án xác định các công trình được xây dựng trên đất là do anh Võ H xây dựng trên phần diện tích đất của ông C, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vì vậy, xác định di sản thừa kế của bà Lê Thị C2 là $523,8\text{m}^2/2 = 261,9\text{m}^2$ đất (Trong đó có 100m^2 đất ở và $161,9\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã H, tỉnh Hà Tĩnh), có giá trị là 858.580.200 đồng.

- Về việc phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị được nhận di sản thừa kế bằng hiện vật hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Đối với di sản của bà C2 là $261,9\text{m}^2$ đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37, được chia thành 5 kỷ phần, tương ứng 52.38m^2 đất/1 kỷ phần (20m^2 đất ở và 32.38m^2 đất trồng cây lâu năm), tương đương với số tiền 171.716.000đ/1 kỷ phần.

Tại điểm a khoản 1 Điều 13 Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh H quy định “Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa bằng 50m^2 , có kích thước cạnh tiếp giáp và chiều sâu thửa đất tính vuông góc với đường giao thông tối thiểu 04m ...”. Xét thấy, chiều rộng của di sản là $8,5\text{m}$ bám mặt đường giao thông, chia đều cho 5 kỷ phần là $1,7\text{m}$, không đủ điều kiện để tách thành 05 thửa. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm các đồng thừa kế là các con của bà C2 là bà C1, bà H1, bà P và bà H2 không thỏa thuận, thống nhất được về việc giao cho 01 người nhận hiện vật, đồng thời người đó có nghĩa vụ phụ chia giá trị bằng tiền cho các đồng thừa kế còn lại.

Ngoài ra xét thấy, hiện nay bà H1, bà P, bà H2 đều đã có gia đình riêng, sinh sống ở địa phương khác, cũng như bà C1 cũng đã có nhà riêng ở tổ dân phố E, thị trấn H, huyện H (nay là xã H, tỉnh Hà Tĩnh). Mặt khác, nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông C và bà C2, ông C là người sinh sống trên thửa đất từ trước đến nay, ông C có nguyện vọng được nhận toàn bộ di sản của bà C2 bằng hiện vật và nhận phụ chia giá trị bằng tiền cho các đồng thừa kế còn lại và để đảm bảo cho việc ông C hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông C được nhận toàn bộ di sản của bà C2 bằng hiện vật, và buộc ông C thanh toán cho bà C1, bà H1, bà H2 và bà P mỗi người 171.716.000 đồng là đảm bảo quy định pháp luật và phù hợp với thực tiễn của vụ án.

- Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có ý kiến xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích $523,8\text{m}^2$ đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã H, tỉnh Hà Tĩnh) giữa ông C và ông Võ H. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và không trái quy định pháp luật đồng thời bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng ý với ý kiến của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện. Do đó có căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân

sự đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung trên, do đó không xem xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về nội dung này.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hạnh và bà Lê Thị Hoài P là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu C được Toà án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Hữu C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự nên không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch. Bị đơn bà Lê Thị C1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 8.585.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị H1; Lê Thị Hoài P; Lê Thị H2 mỗi người phải chịu 8.585.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Toà án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn bà Lê Thị C1 phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là có sai sót.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và bà Lê Thị Hoài P không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Lê Thị H2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 000.996 ngày 30/5/2025 và bà Lê Thị Hoài P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003997 ngày 30/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê nên được khấu trừ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 523,8m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã H, tỉnh Hà Tĩnh) giữa ông C và ông Võ H.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và bà Lê Thị Hoài P. Sửa quyết định và án phí dân sự sơ thẩm của bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST, ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 Hà Tĩnh)

Căn cứ vào khoản 2, 3, 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 2 Điều 147 BLTTDS; Căn cứ vào Điều 611, 612, 613, 650, 651, 660, 116, 117, 118, 119; khoản 2 Điều 129 275, 280, 440; khoản 2 Điều 468; điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS; Điều 5, 26, 27, 31, khoản 6 Điều 137, khoản 1 điều 236 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Điều 66 Luật Hôn nhân và gia đình; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu C.

[2]. Xác định diện tích 523,8m² đất thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh là tài sản chung của ông C và bà C2.

Xác định và giao cho ông C được quản lý, sử dụng phần tài sản riêng của ông C là diện tích 261,9m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 161,9m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, có giá trị 858.580.200 đồng. (Ký hiệu M1).

Xác định phần di sản của bà C2 là diện tích 261,9m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 161,9m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, có giá trị 858.580.200 đồng, (Ký hiệu M2).

[3]. Chia di sản thừa kế của bà C2 cho 05 đồng thừa kế của bà C2, gồm: Ông Lê Hữu C và các bà Lê Thị C1, Lê Thị H1, Lê Thị Hoài P, Lê Thị H2, mỗi người thừa kế được hưởng 01 kỷ phần thừa kế là: 52.38m² đất, (trong đó có 20m² đất ở trị giá 170.000.000đ và 32.38m² đất trồng cây lâu năm, trị giá 1.716.000đ). Tổng giá trị mỗi kỷ phần thừa kế là số tiền 171.716.000đ.

Giao cho ông C được quyền sử dụng ô đất có ký hiệu M2 với diện tích 261.9m², có giá trị 858.580.200đ, thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. *(có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm)*

Ông C có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế bà Lê Thị C1, Lê Thị H1, Lê Thị Hoài P, Lê Thị H2, mỗi người số tiền 171.716.000 đồng.

[4]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và anh H đối với diện tích 523,8m² đất thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 37 tại tổ dân phố A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã H, tỉnh Hà Tĩnh).

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 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.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu C được Toà án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Hữu C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự nên không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch. Bị đơn bà Lê Thị C1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 8.585.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị H1; Lê Thị Hoài P; Lê Thị H2 mỗi người phải chịu 8.585.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và bà Lê Thị Hoài P không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Lê Thị H2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 000.996 ngày 30/5/2025 và bà Lê Thị Hoài P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003997 ngày 30/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê nên được khấu trừ.

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

Nơi nhận:

- Toà Phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND khu vực 4 Hà Tĩnh;
- VKSND khu vực 4 Hà Tĩnh;
- Phòng THADS khu vực 4 Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thu Hiền