

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 157/2025/DS-PT

Ngày 09-12-2025

V/v “Tranh chấp về chia di sản thừa kế và
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi
QSD đất vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: Ông Bùi Duy Thạch và ông Nguyễn Quang Kiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Bảo - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp chia di sản thừa kế và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 178/2025/QĐPT-DS ngày 24/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Thị N**, sinh năm 1963; địa chỉ: Đ, Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 2001 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 2002; cùng có địa chỉ: Số H đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); cả hai đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993 và ông Đoàn K, sinh năm 1994 - Công ty L2, Chi nhánh H3; địa chỉ: H N, phường T, thành phố Hải Phòng; cả hai đều vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh **Phan Văn C**, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

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

3.1. Bà Tăng Thị Q, sinh năm 1952; địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường B, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt.

3.2. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1971; địa chỉ: Đ, thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

3.3. Bà Phan Thị T2, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

3.4. Bà Phan Thị A, sinh năm 1979; địa chỉ: Đ, thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

3.5. Anh Phan Văn L1, sinh năm 1988; địa chỉ: Phường B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường B, tỉnh Quảng Ninh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q, chị A, anh L1, chị T2, chị T1: Anh Phan Văn N1, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu T, phường T, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường B, tỉnh Quảng Ninh); có mặt.

3.6. Anh Phan Văn N1, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu T, Phường T, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường B, tỉnh Quảng Ninh); có mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1960; có mặt.

3.8. Anh Phan Văn C1, sinh năm 1984; vắng mặt.

3.9. Chị Phan Thị C2, sinh năm 1987; vắng mặt.

3.10. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1989; vắng mặt.

3.11. Chị Lê Thị H2, sinh năm 1982; vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Văn C1, chị Phan Thị C2, chị Nguyễn Thị H1: Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương. (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị H2: Anh Phan Văn C, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

3.12. Bà Phan Thị N3, sinh năm 1961; có mặt.

3.13. Bà Phan Thị N4, sinh năm 1967; có mặt.

3.14. Ông Phan Hữu T3, sinh năm 1977 (vắng mặt) và bà Tăng Thị V, sinh năm 1978; (có mặt).

3.15. Ông Tăng Văn T4, sinh năm 1984; vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng);

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Bà Tăng Thị V, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị N3, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà N trình bày:

Cụ Phan Quốc N5 (Phan Văn N6), chết ngày 30/8/2005 và cụ Vũ Thị T5, chết ngày 20/8/2006. Cụ N6 và cụ T5 sinh được 05 người con gồm: Ông Phan Văn N7, đã chết năm 2022 (có vợ là bà Tăng Thị Q và 05 người con gồm: Phan Thị T1; Phan Thị T2, Phan Văn N1; Phan Thị A, Phan Văn L1); Ông Phan Văn N8, đã chết năm 2021 (có vợ là bà Nguyễn Thị N2 và các con gồm: Phan Văn C, Phan Văn C1, Phan Thị C2); Bà Phan Thị N3; Bà Phan Thị N; Bà Phan Thị N4. Cụ N6 và cụ T5 không có con nuôi, con riêng nào khác. Bố mẹ đẻ của cụ N6, cụ T5 đều chết trước các cụ. Khi còn sống cụ N6 và cụ T5 có tài sản chung là:

Diện tích đất thổ cư đo vẽ theo hiện trạng hiện nay là 352,4m², 01 nhà cấp 4 ba gian và công trình phụ thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17 và diện tích đất ao đo vẽ theo hiện trạng hiện nay là 125,5m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17 và một phần nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ 17; Địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H (nay là thôn Đ, phường T, thành phố Hải Phòng). Ngoài diện tích đất ở và đất ao và nhà cấp 4 công trình phụ nêu trên thì hai cụ không còn tài sản nào khác.

Sau khi cụ N6 và cụ T5 chết thì diện tích đất của hai cụ không ai trông nom quản lý. Đối với tài sản là nhà cấp 4 và công trình phụ, năm 2023 anh C là con trai ông N8 phá bỏ và đổ sân trệt trên đất của hai cụ, năm 2024 thì anh C dựng mái tôn gần hết phần đất thổ cư, xây tường bao quanh đất.

Đối với thửa đất ao của hai cụ thì vợ chồng ông N8 là người tự san lấp sử dụng. Trong quá trình sử dụng ông N8 đã đổi một phần đất ao cho vợ chồng ông T3, bà V. Hiện nay có phần đất ao của hai cụ do ông T3 bà V và anh T4 sử dụng, phần còn lại do anh C1 và bà N2 (vợ và con ông N8) quản lý sử dụng làm sân. Việc ông N8 đổi một phần đất ao của hai cụ cho nhà ông T3, bà V thì bà N không biết. Vị trí đất đổi là vị trí theo hiện trạng hiện nay nằm ở phần sân hiện nhà ông T3 bà V đang sử dụng. Việc bà N2, ông N8 tự ý đổi đất của các cụ thì vợ chồng bà N2 phải tự chịu trách nhiệm trả lại phần đất đổi cho ông T3, bà V.

Bà N không có công sức san lấp vượt lập gì đối với diện tích đất là di sản của hai cụ. Toàn bộ diện tích đất hai cụ để lại đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi hai cụ chết bà chưa khi nào thấy hai cụ nói cho đất vợ chồng ông N8. Các cụ chết không để lại di chúc, không để lại nghĩa vụ gì về tài sản. Nay bà N khởi kiện, yêu cầu như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng diện tích đất giữa vợ chồng ông N8, bà N2 với ông T3, bà V là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chia di sản thừa kế của cụ N6, cụ T5 để lại gồm: Diện tích đất ở 352,4m² và diện tích đất ao là 121,4m² đo vẽ theo hiện trạng hiện nay theo pháp luật cho các hàng thừa kế.

3. Yêu cầu ông Phan Văn C1, ông Phan Văn C, ông Phan Hữu T3 tháo dỡ toàn bộ tài sản làm trên đất và trả lại nguyên hiện trạng đất.

4. Bà N đề nghị được nhận di sản thừa kế bằng hiện vật.

Đối với phần đất nhà anh T4 sử dụng là 4,1m² bà vẫn để cho anh T4 sử dụng diện tích đất trên, đề nghị Tòa án không xác định phần đất anh T4 đang sử dụng là di sản thừa kế của cụ N6 và cụ T5 để chia cho các hàng thừa kế.

Bị đơn anh Phan Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị H2 (do anh C là đại diện) trình bày:

Anh là con trai của ông Phan Văn N8 và bà Nguyễn Thị N2. Bố mẹ anh sinh được 03 người con gồm: Phan Văn C; Phan Văn C1; Phan Thị C2. Bố anh là ông Phan Văn N8 chết năm 2021. Thống nhất với lời trình bày của bà N về năm sinh, năm mất và hàng thừa kế của cụ N6, cụ T5. Khi còn sống cụ N6 và cụ T5 có tài sản như bà N đã trình bày. Tuy nhiên, theo bản đồ năm 2008 thì phần diện tích đất thổ cư có nguồn gốc của cụ N6, cụ T5 đứng tên anh Phan Văn C1 là em trai anh và phần diện tích đất ao đứng tên anh, việc đứng tên là do thời điểm đó nhà nước đo đạc lại diện tích đất thì bố anh là ông N8 kê khai đứng tên anh và anh C1. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cụ N6 và cụ T5 chết thì gia đình anh là người quản lý, sử dụng đất của hai cụ. Khoảng đầu năm năm 2012 do nhà cấp 4 của hai cụ đã cũ hỏng nên vợ chồng anh có phá bỏ nhà cấp 4, đổ sân trệt trên đất; năm 2024 anh làm lán tôn để xe ô tô và xây tường bao. Trong quá trình anh xây dựng các tài sản nêu trên thì hàng thừa kế của cụ N6, cụ T5 không ai có ý kiến gì. Đối với diện tích đất ao theo bản đồ năm 2008 do bố mẹ anh là ông N8, bà N2 san lấp. Năm 1996 thì hai cụ cho bố mẹ anh đổi diện tích đất ao cho nhà anh T3, V để lấy diện tích đất hiện nay cho vợ chồng anh C1, chị H1 đang ở.

Quan điểm của anh C đối với yêu cầu khởi kiện của bà N: Đề nghị để lại di sản thừa kế của cụ N6 và cụ T5 để xây nhà thờ. Trường hợp phải chia di sản thừa kế theo pháp luật thì anh đề nghị phải tính công sức trông nom, quản lý di sản cho bà N2 và đề nghị tính giá trị các tài sản trên đất do anh làm quy đổi ra thành đất để chia cho mẹ con anh. Anh C đề nghị được hưởng thừa kế bằng hiện vật và tự nguyện cho anh C1 toàn bộ phần di sản được hưởng. Trường hợp Tòa án chia cho anh C1 được hưởng phần đất có tài sản do vợ chồng anh làm thì vợ chồng anh không yêu cầu anh C1 trả giá trị bằng tiền. Đối với phần đất 4,1m² là di sản của cụ N6 và cụ T5 hiện nhà anh T4 sử dụng anh vẫn để cho anh T4 sử dụng, đề nghị Tòa án không xác định phần đất này là di sản thừa kế để chia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 và anh Phan

Văn C1, chị Phan Thị C2, chị Nguyễn Thị H1 (do bà N2 là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà N2 là vợ của ông Phan Văn N8 (ông N8 chết năm 2021), ông N8 là con trai của cụ N6 và cụ T5; anh C và chị C2, anh C1 là con trai và con gái của ông Phan Văn N8, bà N2; chị H1 là vợ của anh C1. Thống nhất với lời trình bày của bà N, anh C về năm mất, hàng thừa kế và di sản thừa kế của cụ N6 và cụ T5. Trước khi chết cụ N6 và cụ Thịnh K1 để lại di chúc, không để lại nghĩa vụ gì về tài sản. Bố mẹ đẻ hai cụ đều chết trước hai cụ.

Trên diện tích đất thổ cư của hai cụ trước đây có 01 nhà cấp 4 và công trình phụ. Đến năm 2012 gia đình gồm cả các cô con gái cùng bàn bạc phá nhà cấp 4 của hai cụ để cho vợ chồng bà xây nhà nhưng sau đó vợ chồng bà lại xây ra chỗ khác. Ngoài diện tích đất thổ, đất ao nêu trên thì hai cụ còn cho ông Phan Văn N7 là con trai trưởng phần đất ở chỗ khác, ông N7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi hai cụ còn sống thì các cụ có nói cho ông N8, bà N2 diện tích đất nêu trên nhưng không lập bằng văn bản. Sau khi ông N8 chết thì bà phát hiện thấy có biên bản họp gia đình ngày 15/8/2007 có chữ ký ông N7 nội dung thống nhất cho hai cháu là Phan Văn C1 và Phan Thị C2 diện tích đất thổ cư nhưng chỉ có ông N7 ký và ông C3 là người làm chứng. Việc cho đất các cô con gái không ký. Vì vậy đến nay C1, chị C2 vẫn chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi cụ N6 và cụ T5 chết đến nay thì gia đình bà N2 là người trông nom, quản lý di sản của các cụ. Năm 2023, 2024 anh C là con trai có làm mái tôn; trát sân, xây tường bao để bảo vệ đất. Đối với phần đất ao, khi hai cụ còn sống khoảng năm 1996 thì hai cụ có đồng ý cho vợ chồng bà N2 đổi một phần diện tích đất ao cho anh T3, chị V, còn không đổi cho nhà ông T4. Việc hiện nay có một phần đất của hai cụ nhà ông T4 đang sử dụng thì bà N2 không biết. Hai bên đổi đất cho nhau không lập biên bản gì. Vị trí đất vợ chồng bà N2 ông N8 đổi là vị trí sân mà hiện nay vợ chồng anh T3, chị V đang sử dụng, còn nhà bà N2 lấy đất phía trong hiện nay cho anh C1 xây nhà, hai bên không đo đạc cụ thể là bao nhiêu mét. Sau khi hai bên đổi đất cho nhau thì cụ N6 và cụ T5 đều biết và đồng ý, trước khi chết hai cụ không có ý kiến gì, các hàng thừa kế của hai cụ cũng không có ý kiến gì. Đến nay các bên cũng chưa làm thủ tục sang tên cho nhau. Bà N2 đề nghị Tòa án công nhận giao dịch đổi đất giữa vợ chồng bà và nhà anh T3, chị V. Nếu trường hợp Tòa án tuyên giao dịch đổi đất giữa hai nhà vô hiệu đề nghị Tòa án chia thừa kế của hai cụ cho gia đình bà N2 vào phần đất đã đổi và bà N2 vẫn để cho nhà Thịnh Vùng quản lý, sử dụng phần đất đã đổi đó. Phần đất vợ chồng bà N2 đổi cho nhà Thịnh Vùng hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh C1, chị H1.

Chị C2 không có công sức san lấp, vượt lập gì đối với diện tích đất của hai cụ. Anh C1, chị H1 được ông N8, bà N2 cho diện tích đất mà trước đó đã đổi cho chị V, anh T3. Quan điểm của anh C1, chị H1 hiện nay anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đổi cho nhà anh T3, chị V vì vậy trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng đổi đất giữa ông N8, bà N2 và anh

T3, chị V là vô hiệu đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của cụ N6, cụ T5 cho hàng thừa kế của ông N8 để hai bên gia đình giữ nguyên diện tích đất đã đổi.

Bà N2, anh C1, chị C2 đề nghị Tòa án giải quyết: Trường hợp Tòa án chia di sản thừa kế theo pháp luật thì đề nghị tính công sức trông nom, quản lý di sản, san lấp, vượt lập cho bà N2 (bà N2 tự nguyện cho anh C1 phần công sức trên) và xin được hưởng bằng hiện vật. Bà N2, chị C2 tự nguyện cho anh C1 toàn bộ phần di sản được hưởng, đối với các tài sản bà N2 làm trên đất của cụ N6, cụ T5, bà không yêu cầu anh C1 trả trị giá tài sản bằng tiền. Đối với phần đất nhà anh T4 sử dụng 4,1m² bà N2, anh C1, chị C2 tự nguyện để cho anh T4 sử dụng diện tích đất trên, đề nghị Tòa án không xác định phần đất anh T4 đang sử dụng là di sản thừa kế để chia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N3 trình bày: Bà là con gái của cụ N6 và cụ T5. Thống nhất với lời trình bày của bà N về năm sinh, năm mất, hàng thừa kế và di sản thừa kế cụ N6 và cụ T5 để lại. Khi hai cụ ốm đau thì ông N8 là người trông nom chăm sóc. Các con gái thỉnh thoảng chạy vào chăm sóc các cụ. Năm 2005 cụ N6 chết, 2006 cụ T5 chết không để lại di chúc và nghĩa vụ về tài sản. Sau khi hai cụ chết thì ông N8, bà N2 là người trông nom, quản lý, sử dụng di sản của hai cụ.

Đối với thửa đất ao thì ông N8, bà N2 và vợ chồng anh T3 là người san lấp sử dụng, hiện nay có phần đất ao của cụ N6 và cụ T5 do ông T3 sử dụng phần còn lại là anh C1 quản lý sử dụng làm sân, xây bờ rào. Khi hai cụ còn sống việc ông N8, bà N2 đổi đất cho nhà Thịnh V1 thì bà không biết. Bà N3 không có công sức gì đóng góp đối với di sản của hai cụ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc chia di sản thừa kế của hai cụ, đề nghị tuyên bố giao dịch đổi đất giữa bà N2, ông N8 và nhà Thịnh V1 vô hiệu, quan điểm của bà N3 đề nghị Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Bà đề nghị nhận bằng hiện vật. Đối với phần đất nhà anh T4 sử dụng 4,1m² bà N3 vẫn để cho anh T4 sử dụng, đề nghị Tòa án không xác định phần đất anh T4 đang sử dụng là di sản thừa kế để chia.

Người có quyền lợi liên quan bà N4 trình bày:

Bà là con gái của cụ N6 và cụ T5. Thống nhất với lời trình bày của bà N, bà N8 về năm sinh, năm mất và hàng thừa kế và di sản thừa kế của hai cụ cũng như quá trình quản lý, sử dụng thửa đất là di sản thừa kế. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, quan điểm của bà là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà nhận di sản thừa kế bằng hiện vật và tự nguyện tặng cho bà N toàn bộ phần di sản được hưởng. Đối với phần đất nhà anh T4 sử dụng 4,1m² bà vẫn để cho anh T4 sử dụng, đề nghị Tòa án không xác định phần đất anh T4 đang sử dụng là di sản thừa kế để chia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh N1 và bà Q, bà A, anh L1, chị T2, chị T1 (do anh N1 là đại diện theo ủy quyền trình bày):

Bà Q là vợ của ông N7 (ông N7 chết năm 2022); Anh N9, chị A, anh L1, chị T2, chị T1 là con của ông N7 và bà Q. Ông N7 là con trai của cụ Phan Văn

N6 và cụ Vũ Thị T5. Thống nhất với lời trình bày của bà N, bà N3, bà N4 về năm sinh, năm mất và hàng thừa kế và di sản thừa kế của hai cụ cũng như quá trình quản lý, sử dụng tài sản đó sau khi các cụ chết. Việc bà N2 cho rằng ông N7 có ký giấy tờ cho đất anh C, chị C2. Khi còn sống do ông N8 có nói chọc tức và lừa ông N7 ký biên bản họp gia đình nên ông N7 mới ký vào chứ thực chất ông N7 không cho anh C1, chị C1 đất của hai cụ.

Ông N7, bà Q và 05 người con không có công sức san lấp, vượt lập gì đối với thửa đất của hai cụ. Trước khi hai cụ chết chưa khi nào thấy hai cụ nói cho đất vợ chồng ông N8. Việc vợ chồng ông N8 đổi đất ao cho nhà ông T3, bà V1 thì gia đình ông N7 không biết, chỉ biết hiện nay có phần đất của hai cụ do vợ chồng ông T3 sử dụng và một phần do ông T4 sử dụng. Trước khi hai cụ chết không để lại di chúc, không có nghĩa vụ về tài sản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bà Q và 05 người con đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đề nghị nhận di sản thừa kế bằng hiện vật và tự nguyện tặng cho bà N toàn bộ phần di sản được hưởng. Đối với phần đất nhà anh T4 sử dụng, bà Q và 5 người con vẫn đề cho anh T4 sử dụng diện tích đất trên, đề nghị Tòa án không xác định phần đất anh T4 đang sử dụng là di sản thừa kế để chia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V1, ông T3 (do bà V1 là đại diện) trình bày: Ông T3, bà V1 không có quan hệ họ hàng gì với cụ N6, cụ T5 cũng như ông N8, bà N2. Khoảng cuối năm 1996 vợ chồng ông bà và nhà ông N8, bà N2 có thỏa thuận đổi đất ao cho nhau. Về vị trí đất đã đổi là vị trí sân theo hiện trạng hiện nay nhà bà V1 đang sử dụng. Thỏa thuận đổi đất giữa hai bên không được lập thành văn bản. Khi đổi đất vợ chồng bà V1 không biết là đất của cụ N6 và cụ T5, chỉ biết đổi đất cho bà N2, ông N8. Thời điểm đổi đất thì cụ N6 và cụ T5 còn sống và hai cụ có biết việc bà N2, ông N8 đổi đất cho vợ chồng bà V1. Sau khi đổi đất ao thì vợ chồng bà đã tiến hành san lấp, đến năm 1999 thì làm sân, xây tường rào và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp.

Quan điểm của vợ chồng bà V1 về yêu cầu khởi kiện của bà N: Từ trước đến nay hai nhà đã sử dụng ổn định, nếu sau này hợp đồng đổi đất vô hiệu nhà bà N2 được chia thừa kế vào diện tích đất hiện gia đình bà V1 đang sử dụng thì bà N2 phải để cho gia đình bà V1 tiếp tục sử dụng diện tích đất đó và nhà bà V1, ông T3 cũng đồng ý để cho nhà bà N2, anh C1 sử dụng diện tích đất đã đổi. Về công sức san lấp, vượt lập diện tích đất ao của cụ N6, cụ T5 vợ chồng bà V1 tự nguyện không yêu cầu hàng thừa kế của hai cụ trả phần công sức san lấp, vượt lập bằng tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T4 trình bày: Qua đo đạc hiện trạng đất là di sản thừa kế của cụ N6, cụ T5 có 4,1m² đất hiện nay nhà ông T4 đang sử dụng làm sân. Ông T4 đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của cụ N6 và cụ T5 theo quy định của pháp luật. Nếu các hàng thừa kế của cụ N6, cụ T5 có ý định bán lại diện tích đất 4,1m² hiện ông T4 đang sử dụng thì ông xin mua lại diện tích đất đó.

Người làm chứng ông C3 trình bày: Cách đây khoảng 20 năm, ông N8 có vào nhà nhờ ông viết giúp biên bản hợp gia đình. Do nể nang lên ông C3 có viết hộ biên bản hợp gia đình cho ông N8, trước khi viết ông C3 có nói với ông N8 phải hợp đầy đủ anh chị em, mọi người đều nhất trí ký tên thì văn bản mới có hiệu lực. Sau đó có việc hợp gia đình hay không thì ông không biết.

Kết quả xác minh tại chính quyền địa phương: Nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ 17; Địa chỉ: Thôn Đ, xã G, TP H (N là thôn Đ, phường T, TP Hải Phòng) là đất ông cha để lại từ lâu đời được đăng ký và đo vẽ trên bản đồ 299 tại tờ bản đồ số 5, thửa đất số 693, diện tích 319m², mục đích sử dụng: đất thổ, đăng ký tên chủ sử dụng cụ Nguu. Theo bản đồ năm 1991, thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 336m², đất thổ, đăng ký tên chủ sử dụng cụ Nguu. Theo bản đồ năm 2008, thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ 17, đứng tên ông Phan Văn C1, diện tích 350m². Nguồn gốc thửa đất số 30, tờ bản đồ 17; Địa chỉ: Thôn Đ, xã G, TP H (N là thôn Đ, phường T, TP Hải Phòng): Theo bản đồ 299, thuộc thửa đất 679, tờ bản đồ số 5, diện tích 95m², đất ao, đứng tên chủ sử dụng là ông Phan Quốc N5. Theo bản đồ năm 1991, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 7, diện tích 114m², đất ao, chủ sử dụng ông N5. Theo bản đồ 2008 diện tích đất ao nêu trên nằm trong 02 thửa (thửa số 30, tờ bản đồ 17, diện tích 75m², tên chủ sử dụng ông Phan Văn C và một phần nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ 17, diện tích 248m² chủ sử dụng ông Phan Hữu T3 và có khoảng 4m² nằm phía sân nhà ông Tăng Văn T4 (phần diện tích khoảng 4 m² chưa được cấp GCN QSD đất cho gia đình nào).

Hiện nay diện tích đất có nguồn gốc của cụ N5 đều chưa được cấp GCN QSD đất. Nguồn gốc đất của cụ N5, theo bản đồ địa chính năm 2008 đứng tên anh Phan Văn C1, Phan Văn C, Phan Hữu T3 là do khi đó ông C1, ông C, ông T3 là người sử dụng đất nên trên bản đồ ghi tên các ông, còn UBND phường cũng không nhận được văn bản nào về việc cụ N5 tặng cho đất những người nêu trên. So sánh bản đồ địa chính qua các thời kỳ thì diện tích đất thổ, đất ao có biến động tăng so với bản đồ 299 là do sai số đo đạc, lấn ra đường giao thông và lấn ra ao. Gia đình cụ N5 sử dụng ổn định từ thời điểm trước ngày 1/7/2014 do vậy vẫn được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án căn cứ theo hiện trạng sử dụng đất hiện nay để giải quyết. Tổng diện tích đất theo hiện trạng hiện nay là: 352,4m² đất thổ và 125,5m² đất ao, diện tích đất ao nay được xác định là đất trồng cây lâu năm. Hạn mức đất ở được cấp cho gia đình cụ N5 là 319m², diện tích còn lại xác định là đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất của gia đình cụ N5 hiện nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

Kết quả định giá tài sản: Giá đất tại thửa đất số 35, 30, 28, tờ bản đồ số 17, thôn N, xã G, TP H, tỉnh Hải Dương là: Đất ở nông thôn: 15.000.000đ/m²; Đất TCLN: 2.500.000đ/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ vào các điều 131,133,136 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 609, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651,

658, 660, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 137 Luật đất đai 2024. Căn cứ khoản 3, 5 Điều 26, Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158, Điều 165; Điều 166; Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án .

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng diện tích đất ao của cụ N5 và cụ T5 giữa vợ chồng ông Phan Văn N8, bà Nguyễn Thị N2 và vợ chồng ông Phan Hữu T3, bà Tăng Thị V vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi diện tích đất 54,2m² là di sản thừa kế của cụ N5, cụ T5 do ông N8, bà N2 đứng ra đổi cho vợ chồng ông T3, bà V vô hiệu. Xác định diện tích đất đổi 54,2m² do ông T3, bà V quản lý, sử dụng là di sản thừa kế của cụ N5 và cụ T5.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N về việc chia di sản thừa kế của cụ N5 và cụ T5.

- Xác định di sản của cụ N5, cụ T5 để lại là quyền sử dụng diện tích 319m² đất ở trị giá 4.785.000.000đ và 158,9m² đất TCLN trị giá 379.250.000đ thuộc thửa đất số 30,35 tờ bản đồ 17 và một phần nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ 17; Địa chỉ Thôn Đ, xã G, thành phố H (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

- Chấp nhận sự tự nguyện của các hàng thừa kế của cụ N5 và cụ T5 tự nguyện không yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất 4,1m² hiện do anh T4 quản lý, sử dụng.

- Cắt một phần diện tích đất 38,5m² (trong đó: 5,1m² đất ở và 33,4m² đất TCLN) theo hình A5,A6,A51,A50 (sơ đồ đo vẽ kèm theo) là di sản thừa kế làm ngõ đi chung.

- Áng trích công sức trông nom, quản lý di sản, san lấp, vượt lập thửa đất của cụ N5, cụ T5 cho anh Phan Văn C1 là: 220.000.000đ, tương đương với 88m² đất TCLN.

- Di sản còn lại để chia: Diện tích đất ở 313,9 m² đất ở trị giá 4.708.500.000đ và 33.4 m² đất TCLN trị giá 83.500.000đ thuộc thửa đất số 30, 35 tờ bản đồ 17 và một phần nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ 17; Địa chỉ Thôn Đ, xã G, thành phố H (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) và 01 cây nhãn trị giá 450.000đ, tổng trị giá 4.792.450.000đ.

- Phân chia di sản: Di sản của cụ N5 và cụ T5 được chia đều cho 05 xuất thừa kế, mỗi xuất được hưởng kỷ phần thừa kế di sản là quyền sử dụng đất của cụ N5 và cụ T5 là: 62.78m² đất ở trị giá 941.700.000đ và 6.68m² đất TCLN trị giá 16.700.000đ và cây cối trên đất mỗi xuất được hưởng là 90.000đ.

Chấp nhận sự tự nguyện của hàng thừa kế thứ nhất của ông N7 là bà Q và 05 người con là chị T1; chị T2, anh N9; chị A, anh L1 và bà N4 tự nguyện tặng cho phần di sản được hưởng cho bà N, không yêu cầu bà N trả bằng tiền.

Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà N2 và 03 người con là anh C1, chị C2, anh C về việc giữ nguyên phần đất trước đây bà N2, ông N8 đòi cho ông T3 bà V là 54,2m² đất TCLN.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà N2, anh C, chị C2 cho anh C1 toàn bộ diện tích đất được hưởng của cụ N5, cụ T5, không yêu cầu anh C1 phải trả bằng tiền. Chấp nhận sự tự nguyện của bà N2, anh C, chị H2 tự nguyện cho anh C1 toàn bộ tài sản trên phần đất mà anh C1 được hưởng, không yêu cầu anh C1 trả bằng tiền.

- Giao hiện vật: Giao cho bà N được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng diện tích đất 200m² đất ở trị giá 3.000.000.000đ được giới hạn bởi các điểm A51,A8,A9,A10,A11,A12,A13,A52 (sơ đồ đo vẽ kèm theo) trên đất có các tài sản do anh C, chị H2 làm bao gồm: đoạn tường bao (đoạn A8 đến A13): 20,24m = 14.870.733đ (đã làm tròn) và sân trệt có diện tích 93,1m² = 37.646.658đ; 01 đoạn sân trệt do bà N2, ông N8 làm 17,7m² = 1.506.803đ (đã làm tròn); 01 cây nhãn do cụ N5, cụ T5 trồng trị giá 450.000đ; cây cối do bà N2 ông N8 trồng gồm: 02 cây mít trị giá 1.320.000đ; 01 cây cau trị giá 480.000đ; 01 cây xoài trị giá 480.000đ. Bà Phan Thị N phải có trách nhiệm trả tiền công trình xây dựng trên đất mà mình được hưởng cho anh Phan Văn C, chị Lê Thị H2 số tiền là 52.517.392đ (làm tròn) và trả cho bà N2 số tiền cây cối, công trình trên đất là 2.280.000đ; trả cho anh Phan Văn C1 số tiền trị giá cây cối của cụ N5 là 90.000đ; trả cho bà Phan Thị N3 số tiền trị giá cây cối của cụ N5 là 90.000đ.

Giao cho anh Phan Văn C1 được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng diện tích đất: 181,1m² (trong đó: 113,9m² đất ở trị giá 1.708.500.000đ được giới hạn bởi các điểm A17,A18,A50,A51,A52,A14,A15,A16,A49 (sơ đồ đo vẽ kèm theo) và 67,2m² đất TCLN trị giá 168.000.000đ được giới hạn bởi các điểm A22,A4,A5,A21 (sơ đồ đo vẽ kèm theo), trên đất có các tài sản do bà N2, ông N8 làm gồm: 01 đoạn tường bao xây gạch chỉ xây năm 2009 trị giá 1.509.000đ, 01 đoạn tường bao xây năm 2009 trị giá 859.000đ, 01 trụ cổng làm năm 2009 trị giá 271.000đ, 01 đoạn sân trệt diện tích 67,2m² trị giá 5.720.742đ, 02 cây mít trị giá 1.320.000đ, 01 cây cau trị giá 480.000đ và 01 đoạn sân trệt do anh C, chị H2 làm diện tích 67,7m² trị giá 27.376.000đ (làm tròn).

Anh Phan Văn C1 phải có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị N3 số tiền trị giá kỷ phần di sản thừa kế bà N3 được hưởng là 958.400.000đ (Chín trăm năm mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng).

Giao cho ông Phan Hữu T3 và bà Tăng Thị V được quyền quản lý sử dụng diện tích đất đất TCLN theo hình A25,A3,A4,A22,A23,A24 (sơ đồ đo vẽ kèm theo) và toàn bộ các tài sản trên diện tích đất nêu trên. Anh C1, chị H1 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất đòi cho ông T3, bà V là 147,3m² theo hình A29, A44, A22, A21, A20, A19, A50, A18, A17, A53, A54, A55, A56, A30 (sơ đồ đo vẽ) (hiện nay anh C1, chị H1 đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất). Chấp nhận sự tự nguyện của ông T3, bà V không yêu cầu hàng thừa kế của cụ N5, cụ T5 trả tiền công san lấp diện tích đất ao của cụ N5 và cụ T5.

Buộc anh C1 phải có trách nhiệm trả cho bà N số tiền chênh lệch về di sản được chia là 20.950.000đ (Hai mươi triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N về việc buộc anh Phan Văn C, anh Phan Văn C1, anh Phan Hữu T3 phá dỡ tài sản làm trên phần đất của cụ N5 và cụ T5: Buộc vợ chồng anh Phan Văn C và chị Lê Thị H2 phải phá dỡ 01 lán mái tôn diện tích 168,1m² làm trên phần diện tích đất là di sản thừa kế của cụ N5 và cụ T5 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ 17; địa chỉ: Thôn Đ, phường T, thành phố Hải Phòng. Buộc bà N2 tháo dỡ cổng sắt kích thước 2,9 x 2,5m để trả lại phần đất làm ngõ đi chung và buộc anh C1, chị H1 phải phá dỡ phần mái văng nhà 02 tầng làm sang không gian phần đất làm ngõ đi chung.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17/9/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N3 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung:

1. Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chia phần di sản thừa kế cho bà bằng hiện vật.

2. Không đồng ý chia tài sản thừa kế của cụ N5 và cụ T3 vì thửa đất của các cụ chưa rõ quyền sử dụng đất mà chỉ có diện tích trên bản đồ địa chính tại địa phương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N3 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 xuất trình 01 bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN775173 tên người sử dụng đất ông Phan Văn N8 và bà Nguyễn Thị N2 và cho rằng sơ đồ phần đất di sản thừa kế cấp sơ thẩm vẽ chồng lấn sang phần diện tích quyền sử dụng đất của gia đình bà là 0,34m nên đề nghị HĐXX sửa lại bản án cho chính xác. Bà N và người đại diện theo ủy quyền nhất trí quan điểm sửa lại bản án về phần di sản và cạnh thửa đất cho chính xác. Các đương sự là người cao tuổi đều đề nghị được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm: Bà N3 là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa. Ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và đã được tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Việc tham gia phiên tòa của những người được Tòa án triệu tập: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn C1, chị Phan Thị C2, chị Nguyễn Thị H1, ông Phan Hữu T3, anh Tăng Văn T4 vắng mặt lần thứ hai, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N3 HĐXX xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo: Không đồng ý chia tài sản thừa kế của cụ N5 và cụ T3 vì thửa đất của các cụ chưa rõ quyền sử dụng đất mà chỉ có diện tích trên bản đồ địa chính tại địa phương. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong hồ sơ vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ để xác nhận quyền sử dụng đất của cụ N5 và cụ T5 đối với các diện tích đất nêu trên và khi các cụ chết được để lại làm di sản thừa kế, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành chia di sản thừa kế của cụ N5 và cụ T5 là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu chia tài sản thừa kế bằng hiện vật: Bà Phan Thị N3 được chia một suất thừa kế tương đương với diện tích 62,78m² đất ở và 6,68m² đất trồng cây lâu năm đủ điều kiện để chia tài sản bằng hiện vật, tuy nhiên Bản án sơ thẩm nhận định, căn cứ vị trí thực tế hiện trạng đất, nếu chia cho bà N3 được hưởng bằng hiện vật thì phần diện tích đất ở còn lại sau khi bà N chia đôi cho bà N3 và anh C1 sẽ bị thiếu so với phần di sản là đất ở bà N3, anh C1 được hưởng và diện tích đất trồng cây lâu năm bà N3 được hưởng nếu chia vào vị trí đất trồng cây lâu năm sẽ dẫn đến nhỏ lẻ không cùng vị trí với đất ở. Mặt khác, phần diện tích đất ở còn lại kéo lối đi vào phía trong thì mặt tiếp giáp đường nếu chia đôi cho bà N3 và anh C1 sẽ không đủ mỗi người là 3m theo Quyết định 37/QĐ-UBND ngày 12/9/2024 của UBND tỉnh H về điều kiện tách thửa. Xét bà N3 hiện đã có nhà ở ổn định nên việc chia tài sản cho bà N3 bằng tiền của cấp sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N3.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 giao nộp thêm tài liệu chứng cứ mới là Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN775173 tên người sử dụng đất ông Phan Văn N8 và bà Nguyễn Thị N2 do UBND huyện G cấp ngày 19/8/2016 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, diện tích 207m²; địa chỉ: thôn Đ, xã G, huyện G, tỉnh Hải Dương. Trên sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N2, có một phần diện tích nằm chồng lấn lên một phần di sản thừa kế của cụ N5 và cụ T5, nguyên nhân chồng lấn là do khi đo vẽ sơ đồ thửa đất để chia thừa kế cấp sơ thẩm không đối chiếu và ghép thửa với thửa đất của ông Phan Văn N8 và

bà Nguyễn Thị N2 dẫn đến chồng lẫn sang quyền sử dụng đất của bà N2 0,34m. Hội đồng xét xử phúc thẩm đối chiếu sơ đồ thửa đất trong bản án sơ thẩm và sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N2 để xác định lại diện tích đất di sản thừa kế của cụ N5 và cụ T5 (phải trừ đi diện tích đất chồng lẫn lên phần đất của nhà bà N2 là 1,9m²). Phần diện tích này nằm trong phần di sản được chia bằng hiện vật của bà Phan Thị N (diện tích đất ở 200m²). Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị N tự nguyện trả lại phần diện tích chồng lẫn trên (1,9m²) cho bà Nguyễn Thị N2, các đương sự khác trong vụ án không có ý kiến gì về nội dung này. Ngoài ra cấp sơ thẩm tính toán số liệu bị nhầm lẫn dẫn tới việc tính tổng giá trị di sản dùng để chia thừa kế không đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm.

[2.4] Xác định lại tổng di sản thừa kế của cụ N5 và cụ T5 để chia thừa kế là 319m² đất ở - 1,9m² = 317,1m² trị giá 4.756.500.000đ, 154,8m² (158,9m² đất TCLN trừ đi phần đất do ông Tăng Văn T4 đang quản lý sử dụng mà các đương sự không yêu cầu chia là 4,1m²) trị giá 387.000.000đ và 01 cây nhãn có giá trị là 450.000đ, tổng giá trị di sản là 5.143.950.000đ, sau khi trừ đi phần công sức quản lý, duy trì, tôn tạo di sản là 220.000.000đ, giá trị di sản còn lại để chia là: 4.923.950.000đ chia cho 05 suất thừa kế, mỗi suất thừa kế có giá trị là: 984.790.000đ. Bà N được 03 suất thừa kế, bà N3 được 01 suất thừa kế, anh C1 được 01 suất thừa kế.

[2.5] Chia di sản bằng hiện vật.

- Giao cho bà Phan Thị N được quản lý, sử dụng, diện tích 198,1m² đất ở (ký hiệu là S3 được xác định bởi các mốc: A51, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A52) giá trị quyền sử dụng đất là 2.971.500.000đ và các tài sản trên đất bao gồm: Đoạn tường bao (đoạn A8 đến A13): 20,24m x (1,4m x 1.312.000đ/2 x 80% = 14.870.733đ (đã làm tròn) và sân trệt có diện tích 93,1m² (93,1 x 0,5 x 851.301 x 95% = 37.646.658đ); 01 đoạn sân trệt do bà N2, ông N8 làm 17,7m² x 0,5 x 851.301 x 20% = 1.506.803đ (đã làm tròn); 01 cây nhãn do cụ N5, cụ T5 trồng trị giá 450.000đ; cây cối do bà N2 ông N8 trồng gồm: 02 cây mít trị giá 1.320.000đ; 01 cây cau trị giá 480.000đ; 01 cây xoài trị giá 480.000đ.

- Giao cho anh Phan Văn C1 được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng diện tích đất: 181,1m² (trong đó: 113,9m² đất ở trị giá 1.708.500.000đ được giới hạn bởi các điểm A17, A18, A50, A51, A52, A14, A15, A16, A49 (sơ đồ đo vẽ kèm theo) và 121,4m² đất TCLN trị giá 303.500.000đ được giới hạn bởi các điểm A3, A4, A5, A21, A22, A23, A24, A25 (sơ đồ đo vẽ kèm theo), trên đất có các tài sản do bà N2, ông N8 làm gồm: 01 đoạn tường bao xây gạch chỉ xây năm 2009 trị giá 1.509.000đ, 01 đoạn tường bao xây năm 2009 trị giá 859.000đ, 01 trụ cổng làm năm 2009 trị giá 271.000đ, 01 đoạn sân trệt diện tích 67,2m² trị giá 5.720.742đ, 02 cây mít trị giá 1.320.000đ, 01 cây cau trị giá 480.000đ và 01 đoạn sân trệt do anh C, chị H2 làm diện tích 67,7m² trị giá 27.376.000đ (làm tròn). Trong đó có phần đất gia đình bà N2, chị C2, anh C, anh C1 đã thoả thuận tiếp tục đổi đất cho vợ chồng ông Phan Hữu T3 và bà Tăng Thị V nên Tòa án chấp nhận thoả thuận này giữa hai bên. Giao cho ông T3 và bà V quản lý sử

dụng diện tích 54,2m² đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất (được xác định bởi các mốc A3, A4, A22, A23, A24, A25).

- Bà N và anh C1 được sử dụng ngõ đi chung với diện tích 38,5m² (trong đó: 5,1m² đất ở và 33,4m² đất TCLN) được xác định bởi các mốc A5, A6, A51, A50, với giá trị là 160.000.000đ (trong đó mỗi người được hưởng giá trị là 80.000.000đ).

[3] Nghĩa vụ thanh toán giá trị phần di sản chênh lệch giữa những người được hưởng di sản thừa kế:

[3.1] Anh Phan Văn C1 được chia di sản bằng hiện vật là diện tích đất ở là 113,9m² đất ở trị giá 1.708.500.000đ, diện tích đất đất trồng cây lâu năm là 121,4m² đất TCLN trị giá 303.500.000đ và quyền sử dụng ngõ đi chung giá trị là 80.000.000 đồng, tổng giá trị tài sản được nhận là: 2.092.000đ; trừ đi số di sản thừa kế được hưởng là 984.790.000 cộng với công sức quản lý, duy trì, tu bổ, tôn tạo thửa đất có giá trị là 220.000.000đ, nên anh Phan Văn C1 phải thanh toán cho bà Phan Thị N3 số tiền 887.210.000đ.

[3.2] Bà Phan Thị N được nhận được chia quyền sử dụng diện tích 198,1m² đất ở có giá trị là 2.971.500.000đ, được hưởng phần giá trị ngõ đi chung là 80.000.000đ và 01 cây nhãn có giá trị 450.000đ, tổng số tài sản bà N được chia là: 3.051.950.000đ nhiều hơn so phần di sản mình được hưởng (03 suất thừa kế x 984.790.000đ = 2.954.370.000đ), do đó phải thanh toán cho bà Phan Thị N3 số tiền 97.580.000đ.

[3.3] Bà Phan Thị N phải có trách nhiệm trả tiền công trình xây dựng trên đất mà mình được hưởng cho anh Phan Văn C, chị Lê Thị H2 số tiền là 52.517.392đ (đã làm tròn) và trả cho bà N2 số tiền cây cối, công trình trên đất là 2.280.000đ.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị N, bà Tăng Thị Q, bà Phan Thị N3, bà Nguyễn Thị N2 vì thuộc đối tượng người cao tuổi. Bà N4 phải chịu 41.543.700đ. (làm tròn là 41.544.000đ) (Bốn mươi một triệu năm trăm bốn mươi tư nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Anh C, anh C1, chị C2 mỗi người phải chịu 10.386.000đ (làm tròn) (Mười triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng) án phí chia di sản thừa kế. Anh Ngọc, chị T1, chị T2, chị A, anh L1 mỗi người phải chịu 6.924.000đ (làm tròn) (Sáu triệu chín trăm hai mươi tư nghìn đồng) tiền án phí chia di sản thừa kế. Bị đơn Phan Văn C, phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn bà Phan Thị N được Tòa án chấp nhận.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên bà Phan Thị N3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các điều 131, 133, 136 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 609, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651, 658, 660, 688 Bộ luật dân sự; Điều 137 Luật đất đai 2024.

Căn cứ các Điều 12, 15, 26, 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Phan Thị N3.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng về việc Tranh chấp về chia di sản thừa kế và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi QSD đất vô hiệu.

3. Chia tài sản bằng hiện vật:

- Giao cho anh Phan Văn Chính Q1 quản lý, sử dụng diện tích đất ở 113,9m², các tài sản trên đất (được ký hiệu là S2 xác định bởi các mốc A50, A51, A52, A14, A15, A16, A49, A17) thuộc một phần của thửa đất số 33 tờ bản đồ số 7 (Theo bản đồ địa chính năm 1991), địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) và diện tích 121,4m² đất trồng cây lâu năm, các tài sản trên đất (diện tích đất được ký hiệu là S1 được xác định bởi các mốc: A3, A4, A5, A21, A22, A23, A24, A25) thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 7 (Theo bản đồ địa chính năm 1991), địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng). Trong đó, giao cho ông T3 và bà V tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 54,2m² đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất (được xác định bởi các mốc A3, A4, A22, A23, A24, A25).

- Giao cho bà Phan Thị N được quản lý, sử dụng, diện tích 198,1 m² đất ở (ký hiệu là S3 được xác định bởi các mốc: A51, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A52) thuộc phần còn lại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

- Bà Phan Thị N và anh Phan Văn C1 cùng được sử dụng ngõ đi chung với diện tích 38,5m² (trong đó: 5,1m² đất ở và 33,4m² đất TCLN) được xác định bởi các mốc A5, A6, A51, A50. Diện tích này là ngõ đi của thửa đất 33 tờ bản đồ số 7 (theo bản đồ địa chính năm 1991), địa chỉ: Thôn Đ, xã G, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng).

Có sơ đồ kèm theo bản án.

4. Nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản bằng tiền:

- Anh Phan Văn C1 phải thanh toán cho bà Phan Thị N3 số tiền 887.210.000đ (T6 trăm tám mươi bảy triệu hai trăm mười nghìn đồng).

- Bà Phan Thị N phải thanh toán cho bà Phan Thị N3 số tiền 97.580.000đ (chín mươi bảy triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

- Bà Phan Thị N phải có trách nhiệm trả tiền công trình xây dựng trên đất mà mình được hưởng cho anh Phan Văn C, chị Lê Thị H2 số tiền là 52.517.000đ (đã làm tròn) và trả cho bà N2 số tiền cây cối, công trình trên đất là 2.280.000đ.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền như đã tuyên nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất được tính theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

5. Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị N, bà Tăng Thị Q, bà Phan Thị N3, bà Nguyễn Thị N2.

Bà Phan Thị N4 phải chịu 41.544.000đ (Bốn mươi một triệu năm trăm bốn mươi tư nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Anh Phan Văn C, anh Phan Văn C1, chị Phan Thị C2 mỗi người phải chịu 10.386.000đ (Mười triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng) án phí chia di sản thừa kế. Anh Ngọc, chị T1, chị T2, chị A, anh L1 mỗi người phải chịu 6.924.000đ (Sáu triệu chín trăm hai mươi tư nghìn đồng) tiền án phí chia di sản thừa kế.

Anh Phan Văn C, phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố giao dịch vô hiệu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Phan Thị N3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

7. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- THADS TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TO**

(Đã ký)

Nguyễn Minh Tân