

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 461/2026/DS-PT

Ngày: 21 - 5 - 2026

V/v Tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Các ngày 18/5/2026 và ngày 21/5/2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 443/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Hàng Thị M, sinh năm 1953; CCCD số 089153008415 ngày 11/8/2021;

Nơi cư trú: số H H, khu phố E, phường R, tỉnh An Giang.

1.2 Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1966; CCCD số 091166004364 ngày 21/9/2021; nơi cư trú: số B, tổ A, ấp B, xã T, tỉnh An Giang.

1.3 Ông Hàng Phước S, sinh năm 1981; CCCD số 089081004608 ngày 29/12/2022; nơi cư trú: khóm T, phường L, tỉnh An Giang; hiện cư trú: tổ D, ấp H, xã A, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Phước H1, sinh năm 1997, nơi cư trú: số E B, phường L, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 17/11/2023 và ngày 27/3/2024).

2. *Bị đơn:* Bà Hàng Thị T, sinh năm 1948; CCCD số 089047002234 ngày 05/10/2022; nơi cư trú: số C H, khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Thái Minh Đức E, sinh năm 1982, nơi cư trú: khóm T, phường L, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 29/11/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lại Văn G, sinh năm 1968 – Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (theo Giấy xác nhận số 15/XN-TDS ngày 24/9/2025).

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

3.1 Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1947; CCCD số 089047002234 ngày 05/10/2022;

Đại diện theo ủy quyền cho ông C là ông Thái Minh Đức E (theo Giấy ủy quyền ngày 29/11/2024)

3.2 Ông Huỳnh Trọng T1, sinh năm 1981; CCCD số 089081010290 ngày 05/10/2022;

3.3 Bà Lê Thị Hồng T2, sinh năm 1987; CCCD số 096187013788 ngày 16/10/2023;

3.4 Bà Hàng Thị Ngọc C1, sinh năm 1966;

3.5. Bà Hàng Hóa N, sinh năm 2000;

3.6 Cháu Huỳnh Lê Thiên Â, sinh năm 2022 (do ông Huỳnh Trọng T1 và bà Lê Thị Hồng T2 là người đại diện theo pháp luật)

3.7 Cháu Nguyễn Tiến V, sinh năm 2014 (do bà Lê Thị Hồng T2 là người đại diện theo pháp luật)

Cùng cư trú: số 330/5, khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà T2: Ông Đường Minh Q - Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh A.

3.8 Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N1 (chết năm 2024):

3.8.1 Ông Hàng Văn T3 (T4), sinh năm 1960;

3.8.2 Bà Hàng Thị Ú, sinh năm 1978;

3.8.3 Ông Hàng Quốc T5, sinh năm 1979;

Cùng cư trú: số D, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang.

3.8.4 Bà Trần Thị T6, sinh năm 1947;

3.8.5 Bà Hàng Thị Kiều N2, sinh năm 1966;

3.8.6 Bà Hàng Thị Kiều N3, sinh năm 1970;

3.8.7 Ông Hàng Chí D, sinh năm 1978;

3.8.8 Ông Hàng Chí G1, sinh năm 1984;

3.8.9 Bà Hàng Thị Kiều T7, sinh năm 1983 ;

Cùng cư trú: số C T, khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

3.9 Chị Hàng Thị Trang E1, sinh năm 1991; CCCD số 089191016848 ngày 02/8/2022; nơi cư trú: khóm T, phường L, tỉnh An Giang

3.10 Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1970; CCCD số 091070011266 ngày 13/9/2022;

3.11 Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1973; CCCD số 091073016300 ngày 11/8/2021;

3.12 Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1977; CCCD số 091177010924 ngày 20/3/2022;

3.13 Ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1983; CCCD số 091083020522 ngày 13/01/2022;

Cùng nơi cư trú: ấp B, xã T, tỉnh An Giang.

3.14 Bà Nguyễn Thị Tuyết N4, sinh năm 1975; CCCD số 091175014924 ngày 13/12/2021; nơi cư trú: số G N, phường R, tỉnh An Giang.

3.15 Ông Hàng Phước M1, sinh năm 1979; CCCD số 089079017163 ngày 26/01/2022; nơi cư trú: khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trang E1, ông V1, ông D1, bà H2, ông T8, bà N4, ông M1 là ông Nguyễn Phước H1 (theo Giấy ủy quyền ngày 09, 11, 24, 26/4/2024 và ngày 09, 13/5/2024).

3.16 Bà Nguyễn Thị Hằng E2, sinh năm 1977; nơi cư trú: số A S-ro, D2-gu, daejeon M, Building A 205 (Samseong-dong, S1), Hàn Quốc; nơi tạm trú: ấp B, xã T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà H2 Em là bà Nguyễn Thị Kim H (theo Giấy ủy quyền ngày 24/7/2023)

3.17 Anh Thái Gia B, sinh năm 2002; CCCD số 089202011423 ngày 16/12/2022; nơi cư trú: khóm B, phường B, tỉnh An Giang.

3.18 Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985; CCCD số 089185021577 ngày 13/9/2022; nơi cư trú: số A, khóm T, phường M, tỉnh An Giang.

3.19 Ông Lưu Quang D3, sinh năm 1974; CCCD số 089074017439 ngày 16/01/2022;

3.20 Bà Trần Tuyết N5, sinh năm 1981; CCCD số 089181003754 ngày 01/11/2022;

Cùng nơi cư trú: số C, đường H, khóm G, phường L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà L, ông D3 và bà N5: ông Huỳnh Phùng Hoàng H3, sinh năm 1986, nơi cư trú: khóm B, phường B, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 13, 14/6/2025).

3.21 Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L;

3.22 Văn phòng Đ2 chi nhánh L4;

3.23 Văn phòng C3;

3.24 Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* đồng nguyên đơn bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S.

(Tại phiên tòa, Luật sư Lại Văn G và ông Huỳnh Trọng T1 có mặt, những người tham gia tố tụng còn lại đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S ủy quyền cho ông Nguyễn Phước H1 trình bày:

Cụ Hàng Văn X, chết năm 1994 và cụ Đỗ Thị N6, chết năm 1999 có 07 người con chung gồm:

1. Ông Hàng Văn Đ1, chết năm 1986 vợ là bà Nguyễn Thị N1 (đã chết) và các con gồm ông Hàng Văn T3, bà Hàng Thị Ú, ông Hàng Quốc T5,

2. Ông Hàng Văn D4, chết năm 2013 có vợ là bà Trần Thị T6 và con là bà Hàng Thị Kiều N2, bà Hàng Thị Kiều N3, ông Hàng Chí D, ông Hàng Chí G1, bà Hàng Thị Kiều T7.

3. Ông Hàng Văn C2, chết năm 2011 có vợ là Trần Thị Ú, chết năm 2023 và con là bà Hàng Thị Trang E1;

4. Bà Hàng Thị B1, chết năm 1988 có chồng là Nguyễn Văn Q1 (đã chết) và các con là bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Văn V1, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị Tuyết N4, bà Nguyễn Thị Hằng E2;

5. Ông Hàng Văn Ú1, chết năm 2004 có vợ là Nguyễn Thị L1, chết năm 2004 và các con là ông Hàng Phước S, ông Hàng Phước M1;

6. Bà Hàng Thị M;

7. Bà Hàng Thị T.

Quá trình chung sống cụ X và cụ N6 có tạo lập được phần đất diện tích 672,3m², thửa đất số 395, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang do bà Hàng Thị T và ông Huỳnh Văn C quản lý sử dụng. Trước khi chết, cụ X và cụ N6 không để lại di chúc hoặc chúc ngôn. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18563 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 18/8/2023 cho bà Hàng Thị T và ông Huỳnh Văn C. Hiện nay, đất bà T và ông C đã chuyển quyền và đã được cấp:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CN18599) ngày 18/9/2023 do Văn phòng Đ2 chi nhánh L4 cấp cho ông Huỳnh Trọng T1 và bà Lê Thị Hồng T2 diện tích 200m², thửa đất số 406, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793996 (CN18598) do Văn phòng Đ2 chi nhánh L4 cấp ngày 18/9/2023 cho ông Thái Gia Bảo diện tích 346,8m², thửa đất số 406, tờ bản đồ số 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793999 (CN18600) do Văn phòng Đ2 chi nhánh L4 cấp ngày 18/9/2023 cho bà Nguyễn Thị Kim L diện tích 125,5m², thửa đất số 405, tờ bản đồ số 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Ngày 17/9/2024 bà Nguyễn Thị Kim L ủy quyền cho ông Lưu Quang T9 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có chứng nhận của Văn phòng C3) để chuyển nhượng cho ông Lưu Quang D3 và bà Trần Tuyết N5 phần đất diện tích 125,5m² nhưng do phát sinh tranh chấp nên chưa chuyển quyền cho ông D3 và bà N5 được.

Nguyên đơn là bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S yêu cầu:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C và ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2,

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C và ông Thái Gia Bảo,

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Yêu cầu hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CH18563) ngày 18/8/2023 cấp cho bà Hàng Thị T và ông Huỳnh Văn C diện tích 672,3m², thửa

đất số 395, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CN18599) ngày 18/9/2023 cấp cho ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2 diện tích 200m², thửa đất số 406, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793996 (CN18598) ngày 18/9/2023 cấp cho ông Thái Gia Bảo diện tích 346,8 m², thửa đất số 406, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793999 (CN18600) ngày 18/9/2023 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L diện tích 125,5m², thửa đất số 405, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

3. Yêu cầu được chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật của cụ Hàng Văn X và cụ Đỗ Thị N6 để lại đối với phần đất diện tích 672,3m² hiện nay đang do bà T và ông C quản lý. Các nguyên đơn yêu cầu được nhận phần đất diện tích 346,8m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 17/12/2024 tại các điểm 62,63,64,65, 68,69,70,71 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793996 (CN18598) ngày 18/9/2023 cấp cho ông Thái Gia B.

Bị đơn là bà Hàng Thị T ủy quyền cho ông Thái Minh Đức E trình bày:

Bà T thống nhất về hàng thừa kế như nguyên đơn trình bày. Về nguồn gốc phần đất diện tích 672,3m², thửa số 395, tờ bản đồ số 36, loại đất ở đô thị (200m²) và đất trồng cây lâu năm (472,3m²), tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang do cha mẹ là cụ N6 và cụ X cho bà, ông D4, ông C2, ông Đ1 trước khi mất và tất cả cất nhà ở ổn định, không ai tranh chấp; còn cụ N6, cụ X thì sống chung với ông Hàng Văn C2. Khi cho đất cụ N6, cụ X chỉ nói miệng mà không làm giấy tờ, không kê khai mẫu chung nhưng hàng năm bà T có đóng thuế đất cho Nhà nước. Đất này không phải là di sản thừa kế của cụ X và cụ N6. Năm 2000 bà Hàng Thị T có kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà nhưng hoàn cảnh kinh tế khó khăn không có khả năng nộp thuế cho Nhà nước nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 06/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố L về việc thu hồi một phần đất của bà Hàng Thị T để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường tỉnh lộ 943 (đoạn từ ngã ba đường số A đến cầu M) và tại thời điểm này bà T được bồi thường và khen thưởng số tiền 5.000.000 đồng. Năm 2023 được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận quá trình sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CH18563) ngày 18/8/2023, cấp cho bà Hàng Thị T và ông Huỳnh Văn C với diện tích 672,3m², thửa đất số 395, tờ bản đồ số 36, loại đất ở đô thị (200m²), loại đất trồng cây lâu năm (472,3m²), tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Sau đó, bà T và ông C chuyển quyền lại theo:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CN18599) ngày 18/9/2023 do Văn phòng Đ2 chi nhánh L4 cấp cho ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2 diện tích 200m², thửa đất số 406, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793996 (CN18598) ngày 18/9/2023 do Văn phòng Đ2 chi nhánh L4 cấp cho ông Thái Gia B diện tích 346,8m², thửa đất số 406, tờ bản đồ số 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793999 (CN18600) ngày 18/9/2023 do Văn phòng Đ2 chi nhánh L4 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L diện tích 125,5m², thửa đất số 405, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu:

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, vì trình tự chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật.

- Công nhận phần đất diện tích 672,3m², thửa đất số 395, tờ bản đồ số 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CH18563) ngày 18/8/2023 cho bà Hàng Thị T và ông Huỳnh Văn C.

Về giá trị đất, nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá trị theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T12 trị giá 11.617.881.200 đồng (*mười một triệu sáu trăm mười bảy nghìn tám trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng*), các bên không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Trọng T1 trình bày:

Ông T1 và bà T2 là vợ chồng, ông T1 là con bà T và ông C. Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị Hồng T2, Huỳnh Trọng T1 có nội dung thỏa thuận bà T, ông Cẩm T10 cho ông T1, bà T2 phần đất diện tích 200m², thửa đất số 406, tờ bản đồ 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CN18599) ngày 18/9/2023 do Văn phòng Đ2 chi nhánh L4 cấp cho ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2.

Ông bà yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023; công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CN18599) ngày 18/9/2023 và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Huỳnh Văn C ủy quyền cho ông Thái Minh Đức E trình bày: Ông C thống nhất theo lời trình bày của bị đơn.

Ông Lưu Quang D3 và bà Trần Tuyết N5 ủy quyền cho ông Huỳnh Phùng Hoàng H3 trình bày: Vào ngày 17/9/2024 bà Nguyễn Thị Kim L ủy quyền cho ông Lưu Quang T9 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có chứng nhận của Văn phòng C3) để chuyển nhượng cho ông Lưu Quang D3 và bà Trần Tuyết N5 phần đất diện tích 125,5m², thửa đất số 405, tờ bản đồ số 36, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang trị giá 2.000.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán đủ tiền và bà L đã giao đất cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Do đất có tranh chấp di sản thừa kế nên ông bà chưa chuyển quyền được. Ông bà là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp nên yêu cầu Tòa án sớm xem xét giải quyết để ông thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H, Hàng Thị M, Hàng Phước S về yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần đất 672,3m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18563 ngày 18/8/2023 do bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C đứng tên; về yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C với bà Lê Thị Hồng T2, ông Huỳnh Trọng T1; về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C với ông Thái Gia B; về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C với bà Nguyễn Thị Kim L; về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18563 ngày 18/8/2023 cấp cho bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C đứng tên; về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN18599 ngày 18/9/2023 cấp cho ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2 đứng tên; về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN18598 ngày 18/9/2023 cấp cho ông Thái Gia B đứng tên; về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN18600 ngày 18/9/2023 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên;

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 giữa bà Lê Thị Hồng T2, ông Huỳnh Trọng T1 với bà Hàng Thị T, ông Huỳnh Văn C có hiệu lực pháp luật;

Quyết định Hủy bỏ quyết định số 1403 ngày 16/10/2024 của Tòa án tỉnh An Giang về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích 200m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH18599, ngày 18/9/2023 do ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2 đứng tên;

Bà Nguyễn Thị Kim H được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm*

triệu đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 1397/QĐ-BPBD ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Giấy thông báo nộp tiền về phong tỏa tài khoản ngày 16/10/2024 của Ngân hàng N7 A chi nhánh tỉnh A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2025, đồng nguyên đơn bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Hội đồng xét xử phúc thẩm công bố văn bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Phước H1, người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S, có nội dung đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Luật sư Lại Văn G đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đồng nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, với các lý do: Thực tế khách quan và lời khai của chính bà T6 (vợ ông D4), bà Ú (vợ ông C2) đều xác nhận phần đất này do vợ chồng bà T, ông C trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ trước năm 1975 đến nay (trên 45 năm). Ngược lại, cụ X và cụ N6 lúc còn sống sinh sống tại nơi khác (đường B, phường M), chưa từng quản lý, sử dụng khu đất này. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ: phía nguyên đơn xác nhận không còn hàng thừa kế nào khác; bản thân các nguyên đơn từ trước đến nay đều đã ở trên phần đất của bà C2, mỗi người tự quản lý một khu và sống riêng biệt ở nơi khác, hoàn toàn không liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai 1993, Điều 50 Luật Đất đai 2003 và Điều 100 Luật Đất đai 2013, Nhà nước bảo vệ và giao đất cho người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài. Khi còn sống, cụ X và cụ N6 không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, đồng thời không phản đối hay tranh chấp diện tích 672,3m² với vợ chồng bà T. Sau khi cụ N6 mất vào năm 1999, các thừa kế của hai cụ (bao gồm các nguyên đơn) không ý kiến, không tranh chấp trong suốt thời gian dài. Điều này khẳng định các cụ và các thừa kế đã mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn. Về tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp: Năm 2014, khi Nhà nước mở rộng Tỉnh lộ 943, UBND thành phố L đã ban hành quyết định thu hồi và bồi thường đất trực tiếp cho hộ bà T. Tại thời điểm đó, các thừa kế không hề khiếu nại hay tranh chấp gì đối với các quyết định hành chính này. Đến năm 2023, sau khi trừ phần diện tích mở đường, UBND thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T, ông C là đúng đối tượng, đúng trình tự và hợp pháp. Như vậy, diện tích 672,3m² đất này là tài sản hợp pháp của bà T, ông C, không phải là di sản của cụ X và cụ N6 để lại.

Ông Huỳnh Trọng T1 đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các đồng nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H, Hàng Thị M, Hàng Phước S về yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2, là có căn cứ. Các đương sự kháng cáo không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đồng nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Các đồng nguyên đơn bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phước H1, bị đơn bà Hàng Thị T, có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Minh Đức E, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, Văn phòng Đ2 chi nhánh L4, Văn phòng C3, Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh An Giang, đều có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt còn lại được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

Theo các nguyên đơn trình bày cụ Hàng Văn X, chết năm 1994 và cụ Đỗ Thị N6, chết năm 1999 có 07 người con chung gồm các ông, bà ⁽¹⁾Hàng Văn Đ1 (người thừa kế là ông Hàng Văn T3, bà Hàng Thị Ú, ông Hàng Quốc T5); ⁽²⁾Hàng Văn D4 (người thừa kế là bà Trần Thị T6, bà Hàng Thị Kiều N2, bà Hàng Thị Kiều N3, ông Hàng Chí D, ông Hàng Chí G1, bà Hàng Thị Kiều T7); ⁽³⁾Hàng Văn C2 (người thừa kế là bà Hàng Thị Trang E1); ⁽⁴⁾Hàng Thị B1 (người thừa kế là bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Văn V1, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị Tuyết N4, bà Nguyễn Thị Hằng E2); ⁽⁵⁾Hàng Văn Ú1 (người thừa kế là ông Hàng Phước S, ông Hàng Phước M1); ⁽⁶⁾Hàng Thị M; ⁽⁷⁾Hàng Thị T. Phần đất diện tích 672,3m², thửa đất số 395, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm T, phường L, tỉnh An Giang là di sản thừa kế của cụ X và cụ N6 để lại. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất trên, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên do bị đơn thực hiện.

Bị đơn bà Hàng Thị T thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về hàng thừa kế và nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, khi còn sống cụ N6 và cụ X đã cho bà T phần diện tích đất trên. Bà T đã quản lý, sử dụng đất ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Trọng T1, bà Lê Thị Hồng T2 trình bày: Ông, bà là con của vợ chồng bà T, ông C, được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Ông T1, bà T2 có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 793997 (CN18599) ngày 18/9/2023 và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận được bản sao Giấy khai sinh số 282/2010 ngày 03/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh An Giang thể hiện: Ông Hàng Văn T11 sinh năm 1980, có cha tên Hàng Văn C2 và mẹ tên là Cao Thị Cẩm H4.

Xét thấy, theo nội dung nêu tại mục [2] thì ông Hàng Văn C2 là hàng thừa kế thứ nhất của cụ X và cụ N6; ông C2 chết năm 2011, có vợ là bà Trần Thị Ú, chết năm 2023, hiện tại hàng thừa kế thứ nhất của ông C2 chỉ có bà Hàng Thị Trang E1. Tài liệu, chứng cứ mới phát sinh tại cấp phúc thẩm (Giấy khai sinh của ông Hàng Văn T11) thể hiện ông T11 thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C2 theo quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015. Trong vụ án này, nguyên đơn đang có yêu cầu khởi kiện chia thừa kế theo pháp luật đối với tài sản đang tranh chấp, nên chứng cứ mới phát sinh ảnh hưởng đến việc xác định hàng thừa kế và việc phân chia thừa kế (trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận). Do vậy, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự (quyền kháng cáo), Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[3.2] Ngoài ra, khi thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để làm rõ các nội dung sau:

[3.2.1] Các bên đương sự đều trình bày thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ X và cụ N6; bà T là người quản lý, sử dụng đất. Bà T cho rằng khi còn sống đã được cha mẹ tặng cho bằng miệng, không có giấy tờ, được bà Trần Thị T6 (vợ ông D4), bà Trần Thị Ú (vợ ông C2), bà Hàng Thị Trang E1 (con ông C2) xác nhận tại Đơn xin xác nhận của bà T, được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận ngày 28/10/2022. Trong khi đó, các nguyên đơn bà M, bà H (con của bà B1), ông S (con của ông Ú1) không thừa nhận có việc tặng cho. Do vậy, để có đủ cơ sở xem xét lời trình bày của các bên đương sự, Tòa án cần thu thập lời khai, ý kiến trình bày của những người thừa kế còn lại (ngoài nguyên đơn, bị đơn và những người đã ký tên vào đơn xin xác nhận năm 2022) về việc có biết việc bà T quản lý, sử dụng đất? Trong thời gian bà T quản lý, sử dụng đất thì những người

thừa kế của cụ X và cụ N6 có ý kiến như thế nào?

[3.2.2] Tại ý kiến xác nhận của Ủy ban nhân dân phường M, trong đơn xin xác nhận ngày 24/10/2022 của bà T có nội dung: “Bà Hàng Thị T, ngụ địa chỉ trên, sử dụng căn nhà đất năm 1975 trên phần đất cặp rạch đường TL 943...”, nhưng tại Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thể hiện: Nguồn gốc đất là cụ X, cụ N6 khai hoang từ năm 1975; ông C và bà T quản lý sử dụng từ năm 1994.

Xét, việc xác định thời điểm bà T, ông C quản lý, sử dụng đất là căn cứ có ý nghĩa đến việc giải quyết vụ án, bởi: Cụ X chết năm 1994, nếu bị đơn quản lý sử dụng đất từ năm 1994 thì việc tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ X, cụ N6 sang bà T (nếu có căn cứ chứng minh) chỉ được chấp nhận đối với ½ tài sản thuộc quyền sở hữu của cụ N6, ½ tài sản còn lại phải được xác định là di sản thừa kế của cụ X. Do vậy, Tòa án yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh về thời điểm bắt đầu quản lý, sử dụng phần đất; xác minh tại Ủy ban nhân dân phường M về căn cứ để Ủy ban nhân dân đã xác nhận trong Đơn xin xác nhận ngày 28/10/2022 của bà T và trong Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/7/2023.

[3.2.3] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 13/6/2022 Ủy ban nhân dân phường M đã có Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn và bị đơn. Ngày 14/6/2022 Ủy ban nhân dân phường M đã có Thông báo số 78/TB-UBND về việc hòa giải tranh chấp đất đai không thành. Ngày 28/6/2023 ông C, bà T có Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau đó, Cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện trình tự, thủ tục và ngày 18/8/2023 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án ngày 07/4/2026 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ngày 02/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã thụ lý vụ án; Ngày 15/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý vụ án sau khi chuyển cấp quyền giải quyết (trước thời điểm bị đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Để có cơ sở xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn có đảm bảo quy định pháp luật, Tòa án cần xác minh làm rõ tại thời điểm bị đơn đăng ký, kê khai và được cấp quyền sử dụng đất thì phần đất đang bị tranh chấp không? Trường hợp nguyên đơn đã khởi kiện và được Tòa án thụ lý thì bị đơn và cơ quan có thẩm quyền có được thông báo về việc khởi kiện của nguyên đơn không?

[4] Từ những nội dung nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các đồng nguyên đơn; hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[5] Bản án sơ thẩm bị hủy do có phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[6] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các đồng nguyên đơn bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa bà Hàng Thị M và đồng nguyên đơn với bị đơn bà Hàng Thị T cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hàng Thị M, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hàng Phước S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà M, bà H, ông S, mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (số tiền 900.000 đồng) theo Biên lai thu số 0007275 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công

Ngô Mạnh Cường

Trần Thị Hòa Hiệp