

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.**

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

Bản án số 242/2021/DS-PT

Ngày 10 - 5 - 2021.

V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản; Yêu  
cầu hủy Văn bản công chứng; Hủy Giấy  
chứng nhận và hủy nội dung thay đổi tại  
Giấy chứng nhận

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh**  
Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 530/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp về thừa kế tài sản; Yêu cầu hủy Văn bản công chứng; Hủy Giấy chứng nhận và hủy nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1304/2020/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4109/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 758/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị M, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Tổ 8 ấp R, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị M: Bà Phạm Thị Thanh S, sinh năm 1974 (Giấy ủy quyền ngày 09/10/2017) (có mặt).

Địa chỉ: 266/10 Khu phố 4, phường T1, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:*

1. Ông Hồ Minh D, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: 166 đường B, Tổ 7, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng Công chứng D1) (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 144A Tỉnh lộ 8, Khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Ấp B2, xã A1, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T2: Bà Phạm Thị Thanh S, sinh năm 1974 (Giấy ủy quyền ngày 09/10/2017) (có mặt).

Địa chỉ: 266/10 Khu phố 4, phường T1, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ 7 ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Văn H: Ông Hồ Minh D, sinh năm 1978 (Giấy ủy quyền ngày 05/4/2021) (có mặt).

Địa chỉ: 266/10 Khu phố 4, phường T1, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1981 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 18 N, Tổ 6, ấp T4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

5. Ông Hồ Minh A2, sinh năm 1993 (xin vắng mặt).

6. Trẻ Hồ Thanh B3, sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Hồ Thanh B3: Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).

7. Bà Huỳnh Thị Thanh T5, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Lô B52 chợ T6, phường T6, thị xã T7, tỉnh Bình Dương.

8. Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Nguyễn Việt D2(Giấy ủy quyền ngày 28/02/2018) (xin vắng mặt).

9. Văn phòng Đăng ký đất đai T8.

Địa chỉ: 12 đường P1, Phường 7, quận B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai T8 Hồ Chí Minh: Ông Phan Thanh T9 (Giấy ủy quyền ngày 26/01/2018) (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Minh D là bị đơn và ông Hồ Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Trần Thị M do bà Phạm Thị Thanh S làm đại diện trình bày:*

Bà Trần Thị M là con của ông Trần Văn T10 (sinh năm 1918, chết năm 2012) và bà Bùi Thị S1(bà S1chết trước ông T10, không nhớ rõ năm chết). Cha mẹ của bà M có 03 người con gồm: Bà Trần Thị M, bà Trần Thị T2 và bà Trần Thị Q (chết năm 2014, có chồng là ông Hồ Văn M1 chết năm 2004 và 02 con là Hồ Văn H và Hồ Minh D). Ngoài những người kể trên, cha bà M không còn vợ hoặc người con riêng nào khác.

Khi còn sống cha bà M tạo lập được các tài sản sau:

- Phần đất có diện tích 1.227m<sup>2</sup> thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10.

- Phần đất có diện tích 407m<sup>2</sup> thuộc thửa 283 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10.

- Phần đất có diện tích 6.892m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371 Tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10.

- Phần đất có diện tích 2.492m<sup>2</sup> thuộc thửa 523 Tờ bản đồ 57 Bộ địa chính xã A. Phần đất này ông D tự ý đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016.

Năm 2014, bà Trần Thị Q chết, ông Hồ Minh D là con của bà Q nói với bà M, bà T2 làm giấy ủy quyền để ông D đại diện bán đất chia tiền cho hai bà.

Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục tại Phòng công chứng, ông D đã lừa dối bà M ký vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung bà M, bà T2 đồng ý tặng cho toàn bộ phần thừa kế của hai bà cho ông D. Việc ký thỏa thuận với nội dung tặng cho là không đúng vì bà M không biết chữ, chỉ biết ghi họ tên và ký tên và không ai đọc lại nội dung văn bản thỏa thuận cho bà M, bà T2 nghe.

Sau khi ký văn bản thỏa thuận phân chia, ông Hồ Minh D đã chuyển nhượng phần đất diện tích 6.892m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Nguyễn Văn T3. Đồng thời ông D thực hiện việc cập nhật biến động sang tên ông D tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005.

Nay bà Trần Thị M khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản số 024200 quyền số 04TP/CC-SCC/CK ngày 10 tháng 11 năm 2014 lập tại Văn phòng Công chứng C vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016 cho ông Hồ Minh D.

3. Hủy cập nhật thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015; Hủy cập nhật thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015.

4. Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông Trần Văn T10.

Bà M yêu cầu phân chia như sau: Nhận giá trị theo giá thẩm định đối với phần đất mà ông D đã chuyển nhượng; yêu cầu được nhận phần đất có diện tích 1.227m<sup>2</sup>; phần đất có diện tích 2.482m<sup>2</sup> đề nghị chia 03 phần bằng nhau và yêu cầu nhận đất; phần đất có diện tích 407m<sup>2</sup> đồng ý giao cho bà T2. Bà đồng ý thanh toán phần chênh lệch cho các đồng thừa kế khác.

Về chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn 06 tháng nhưng bà M không yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá lại, đồng ý với giá thẩm định.

Về công sức đóng góp và chi phí mai táng, bà M không yêu cầu.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá bà M tự nguyện chịu.

*Bị đơn ông Hồ Minh D do ông Đỗ Văn M2 làm đại diện trình bày:*

Ông Hồ Minh D xác nhận về cha mẹ, hàng thừa kế đúng như nguyên đơn trình bày.

Ngày 10/11/2014, những người thừa kế của ông Trần Văn T10 gồm có bà Trần Thị M, bà Trần Thị T2, ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H đã đồng ý tặng cho phần thừa kế của mỗi người cho ông Hồ Minh D toàn bộ di sản của ông T10 chết để lại theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 04TP/CC-SCC/CK ngày 10/11/2014 lập tại Văn phòng Công chứng C. Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản đã được bà M, bà T2 đọc lại và ký tên, việc hai bà ký vào văn bản này là hoàn toàn tự nguyện và có sự chứng kiến của Công chứng viên nên Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản là hợp pháp.

Về việc ông D được cập nhật tên của mình trong các Giấy chứng nhận nêu trên là đúng quy định vì ông D đã được tặng cho đất.

Đối với phần đất có diện tích 2.492m<sup>2</sup> có nguồn gốc do mẹ của ông D là bà Trần Thị Q mua lại của dòng tộc, bà Q chết nên ông D thực hiện việc đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận là đúng quy định. Do đó, không có cơ sở xác định tài sản này là di sản do ông T10 chết để lại.

Vì vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn 06 tháng nhưng ông D không yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá lại, đồng ý với giá thẩm định.

Về công sức đóng góp và chi phí mai táng, ông D không yêu cầu.

*Bị đơn Văn phòng Công chứng C do ông D1 làm đại diện trình bày:*

Ngày 10/11/2014, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị M, ông Hồ Văn H và ông Hồ Minh D đến trụ sở Văn phòng Công chứng C để yêu cầu công chứng Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản do ông Trần Văn T10 chết để lại gồm: Thừa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293 Tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã A, huyện C; Thừa 283 Tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã A, huyện C; Thừa 258, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371 Tờ bản đồ số 26 xã A, huyện C.

Tại thời điểm công chứng, bà T2, bà M, ông H và ông D đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào văn bản trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản theo đúng trình tự thủ tục quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 do bà Phạm Thị Thanh S trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của bà Trần Thị M. Bà đề nghị được nhận phần đất có diện tích 407m<sup>2</sup>, đồng ý thanh toán giá trị phần thừa kế cho các đồng thừa kế khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H do ông Đỗ Văn M2 làm đại diện trình bày:*

Thông nhất với trình bày của ông Hồ Minh D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày:*

Năm 2017, ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003, đăng ký biến động ngày 01/10/2015, 19/6/2017, 15/8/2017 của ông Hồ Minh D. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã được cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên. Do việc chuyển nhượng được công chứng hợp pháp nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1, ông Hồ Minh A2 trình bày:*

Ông, bà là vợ và con của ông Hồ Văn H, hiện gia đình ông, bà sinh sống tại phần đất đang tranh chấp. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T5 trình bày:*

Bà đồng ý với toàn bộ lời khai của ông Hồ Minh D, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai T8 do ông Phan Thanh T9 làm đại diện trình bày:*

Ông Trần Văn T10 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 ngày 13/5/2005, với diện tích 407m<sup>2</sup>, thuộc thửa 283 tờ bản đồ số 16 (tài liệu bản đồ KTS), bộ địa chính xã A, huyện C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

66QSDĐ/ĐG ngày 03/9/2003, với diện tích 6.892m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368 và 371, tờ bản đồ số 26 (tài liệu bản đồ 02), bộ địa chính xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65 QSDĐ/ĐG ngày 03/9/2003 với diện tích 1.227m<sup>2</sup> thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293, tờ bản đồ số 16 (tài liệu bản đồ 02), bộ địa chính xã A, huyện C.

Năm 2012, ông Trần Văn T1 0chết. Năm 2014, những người thừa kế của ông T10 là bà T2, bà M, ông H và ông D có Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản được Văn phòng Công chứng C lập với nội dung các đồng thừa kế đồng ý và tự nguyện tặng cho toàn bộ và không điều kiện phần di sản mình được thừa kế từ khối di sản mà ông T10 để lại cho ông Hồ Minh D.

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do Văn phòng Công chứng C lập, ông Hồ Minh D nộp hồ sơ xin đăng bộ thừa kế sang tên ông D trên các Giấy chứng nhận nêu trên. Xét các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều cấp đúng theo trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

Về việc bà Trần Thị M khởi kiện yêu cầu chia thừa kế, Văn phòng đăng ký đất đai không có ý kiến.

Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C do ông Nguyễn Việt D2 làm đại diện trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 1304/2020/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M.
2. Tuyên bố Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản số 024200 quyền số 04TP/CC-SCC/CK ngày 10 tháng 11 năm 2014 lập tại Văn phòng Công chứng C bị vô hiệu.
3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016 cho ông Hồ Minh D.
4. Hủy cập nhật thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015.

**5.** Hủy cấp nhật thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015.

**6.** Phân chia di sản của ông Trần Văn T10 như sau:

**6.1.** Giao cho bà Trần Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 407m<sup>2</sup> thuộc thửa 283 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10. Bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị M 240.577.836 đồng giá trị thừa kế, thanh toán cho ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H 240.577.836 đồng giá trị thừa kế. Đồng thời, ông Hồ Minh D có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho bà Trần Thị T2.

**6.2.** Giao cho bà Trần Thị M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.227m<sup>2</sup> thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10. Bà Trần Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị T2 725.531.667 đồng giá trị thừa kế, thanh toán cho ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H 725.531.667 đồng giá trị thừa kế. Đồng thời, ông Hồ Minh D có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho bà Trần Thị M.

**6.3.** Đối với phần đất có diện tích 2.492m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số OH04333 ngày 05/01/2016, phân chia như sau:

- Bà Trần Thị M được nhận khu A có diện tích 827,2m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/8/2020. Bà Trần Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Minh D 200.501.695 đồng giá trị xây dựng.

- Bà Trần Thị T2 được nhận khu B có diện tích 827,2m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/8/2020. Trong đó B1 là vườn cao su có diện tích 371,7m<sup>2</sup>; B2 là sân đất và một phần tường gạch mái tôn, sân gạch, tường gạch mái ngói 455,5m<sup>2</sup>. Bà Trần Thị T2 đồng ý giao phần đất khu B1 có diện tích 371,7m<sup>2</sup> có giá là 680.411.346 đồng cho bà Trần Thị M và giao khu B2 có diện tích 455,5m<sup>2</sup> có giá là 833.810.514 đồng cho ông Hồ Minh D. Bà đồng ý nhận giá trị. Do đó, ông Hồ Minh D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị T2 833.810.514 đồng giá trị thừa kế; bà Trần Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị T2 680.411.346 đồng giá trị thừa kế.

- Ông Hồ Minh D, ông Hồ Văn H được nhận khu C với diện tích 827,1m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/8/2020.

**6.4.** Ông Hồ Minh D có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị T2, bà Trần Thị M mỗi người 1.839.785.613 đồng giá trị thừa kế của phần đất mà ông Hồ Minh D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T3. Đối với phần thừa kế của ông Hồ Văn H sẽ do ông Hồ Minh D thanh toán khi có tranh chấp.

**6.5.** Bà Trần Thị M, bà Trần Thị T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hồ Văn H giá trị của 214 cây cao su là 107.000.000 đồng.

**6.6.** Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền, các đương sự được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xác lập quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với phần nhà, đất mà mình được chia.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/9/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của ông Hồ Minh D là bị đơn và ông Hồ Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Minh D, đồng thời ông D là đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông D và ông H thì Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản không phải do bà Trần Thị M và bà Trần Thị T2 đọc lại vì tại đoạn cuối Trang 5 của Văn bản công chứng nêu trên thể hiện những người khai nhận đã đọc lại văn bản, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong văn bản. Tuy nhiên, căn cứ Kết quả trả lời xác minh số 1135/UBND ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã T thì bà Trần Thị M và bà Trần Thị T2 không biết chữ, không có người làm chứng. Trường hợp này, hai bà thuộc diện người không đọc được nên khi đến Công chứng phải có người làm chứng theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 (Khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng 2014). Tại thời điểm công chứng, hai bà là người cao tuổi nhưng không có giấy khám sức khỏe đủ năng lực hành vi, không niêm yết đúng quy định để hai bà biết mà phản đối ngay. Trang 4 và trang 5 của Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản mâu thuẫn. Đối với ý kiến của Văn phòng công chứng D1 cho biết đã kiểm tra trình độ, đọc viết của bà M, bà T2 bằng cách yêu cầu hai bà đọc lại Văn bản khai

nhận, viết chữ đã đọc và đồng ý trên giấy nháp. Tuy nhiên, dòng chữ “Chúng tôi đã đọc và đồng ý” tại Trang 4 của Văn bản công chứng không phải do bà M hoặc bà T2 viết ra mà đó là chữ viết của ông Hồ Văn H được ông xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, ông D cũng xác nhận Văn bản này được các bên ký tại bàn Thư ký soạn thảo văn bản mà không phải ký trực tiếp trước mặt Công chứng viên, điều này là không phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2006. Ông D cho rằng bà M là quân y, không có tài liệu chứng minh.

Bản án sơ thẩm xác định Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản vô hiệu, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Thị M là có căn cứ. Ông D và ông H kháng cáo không đưa ra tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Trần Văn T10(chết ngày 22/01/2012) và bà Bùi Thị S1(chết trước ông T10 không có giấy chứng tử) có 03 người con gồm: Bà Trần Thị T2, bà Trần Thị M, bà Trần Thị Q. Bà Trần Thị Q chết năm 2014, có chồng là ông Hồ Văn M1 chết năm 2004 và 02 người con là ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H. Ngoài những người kể trên, ông T10 và bà Q không có vợ hoặc chồng hoặc người con riêng nào khác.

Khi còn sống, ông Trần Văn T10 có các tài sản sau đây:

- Phần đất có diện tích 407m<sup>2</sup> thuộc thửa 283 Tờ bản đồ số 16 xã A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10.

- Phần đất có diện tích 6.892m<sup>2</sup> thuộc thửa 258, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371 Tờ bản đồ số 26 xã A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10.

- Phần đất có diện tích 1.227m<sup>2</sup> thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293 Tờ bản đồ 16 Bộ địa chính xã An Nhơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10.

- Ngoài ra, còn một phần đất có diện tích 2.492m<sup>2</sup> thuộc thửa 523 Tờ bản đồ 57 Bộ địa chính xã A. Phần đất này ông Hồ Minh D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016. Theo ông D, đất do bà Trần Thị Q mẹ của ông để lại. Theo bà M, đất của ông Trần Văn T10.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản số 024200 quyền số 04TP/CC-SCC/CK ngày 10/11/2014:

Về việc lập Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại đoạn cuối Trang 5 của Văn bản công chứng nêu trên thể hiện những người khai nhận đã đọc lại văn bản, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong văn bản. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Kết quả trả lời xác minh số 1135/UBND ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã T cho biết khả năng đọc, viết của bà Trần Thị M và bà Trần Thị T2 còn nhiều hạn chế như viết sai chính tả, ráp vần lủng tủng, không thể tự mình viết thành văn bản. Bà M, bà T2 không đủ khả năng để đọc và hiểu từng nội dung và câu chữ của toàn bộ 5 trang Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản. Do đó, trong trường hợp này, hai bà thuộc diện người không đọc được nên khi đến Công chứng phải có người làm chứng theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 (Khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng 2014). Đối với ý kiến của Văn phòng công chứng D1 cho biết đã kiểm tra trình độ, đọc viết của bà M, bà T2 bằng cách yêu cầu hai bà đọc lại Văn bản khai nhận, viết chữ đã đọc và đồng ý trên giấy nháp. Tuy nhiên, dòng chữ “Chúng tôi đã đọc và đồng ý” tại Trang 4 của Văn bản công chứng không phải do bà M hoặc bà T2 viết ra mà đó là chữ viết của ông Hồ Văn H được ông D xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, ông D cũng xác nhận Văn bản này được các bên ký tại bàn Thư ký soạn thảo văn bản mà không phải ký trực tiếp trước mặt Công chứng viên, điều này là không phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2006. Mặt khác, ông D xác nhận khi bà M, bà T2 vào ký vào Văn bản không có con cháu của hai bà theo hỗ trợ, lại thêm trình độ đọc, viết bị hạn chế nên việc hai bà cho rằng đã hiểu sai về nội dung của giao dịch là ký ủy quyền cho ông D bán đất chứ không phải ký tặng cho phần thừa kế là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản không thực hiện đúng quy định tại Khoản 1 Điều 9, Khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2006. Căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên bố Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản số 024200 quyền số 04TP/CC-SCC/CK ngày 10/11/2014 bị vô hiệu do bị lừa dối và chấp nhận khởi kiện của bà Trần Thị M là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu hủy cập nhật thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015; Hủy cập nhật thay đổi tại

Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015:

Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản bị vô hiệu nên các giao dịch được thực hiện từ văn bản này sẽ bị vô hiệu. Do đó, những nội dung cập nhật tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không còn giá trị, phải bị hủy. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà M là có căn cứ.

[2.4] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016 cho ông Hồ Minh D:

Về diện tích đo vẽ thực tế giảm so với Giấy chứng nhận, các đương sự thống nhất xác định diện tích cần giải quyết là 2.481,5m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 05/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

Nguồn gốc đất: Ông D khai đất do mẹ của ông là bà Trần Thị Q mua lại của dòng tộc, sau khi mẹ chết để lại cho ông. Tuy nhiên bà Q không có kê khai đăng ký, không có tài liệu chứng minh nguồn gốc đất của bà Q. Điều này phù hợp với Kết quả xác minh số 729/UBND-ĐCNN ngày 16/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã A cho biết thửa 523 (thửa 30 Tờ bản đồ 57) do ông Trần Văn T10 đăng ký đứng tên chủ sử dụng đất. Do ông D khai đất do mẹ chết để lại là không có căn cứ, nên việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy dựa trên lời khai của ông D khai rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà Q mà ông D được quyền thừa hưởng là không đúng. Do đó bà Trần Thị M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016 cho ông Hồ Minh D, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.5] Về yêu cầu chia thừa kế của bà Trần Thị M:

[2.5.1] Về thời hiệu, hàng thừa kế, di sản thừa kế:

Ông Trần Văn T10 chết ngày 22/01/2012 không để lại di chúc, ngày 28/9/2017 Tòa án thụ lý vụ án chia thừa kế là đúng quy định.

Những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn T10 gồm 03 người con là bà Trần Thị M, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị Q (chết có hai con là ông Hồ Văn H và ông Hồ Minh D).

Qua lời thừa nhận của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định tài sản của ông Trần Văn T10 gồm:

- Phần đất có diện tích  $2.492\text{m}^2$  (đo vẽ thực tế là  $2.481,5\text{m}^2$ ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016 cho ông Hồ Minh D.

- Phần đất có diện tích  $1.227\text{m}^2$  thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10.

- Phần đất có diện tích  $407\text{m}^2$  thuộc thửa 283 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10.

- Phần đất có diện tích  $6.892\text{m}^2$  thuộc thửa 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371 Tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10. Phần đất này ông Hồ Minh D đã chuyển nhượng và sang tên cho ông Nguyễn Văn T3.

[2.5.2] Phân chia di sản của ông Trần Văn T10 như sau:

Ông Trần Văn T10 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 ngày 13/5/2005, với diện tích  $407\text{m}^2$ , thuộc thửa 283 tờ bản đồ số 16 (tài liệu bản đồ KTS), bộ địa chính xã A, huyện C;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66QSDĐ/ĐG ngày 03/9/2003, với diện tích  $6.892\text{m}^2$  thuộc thửa 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368 và 371, tờ bản đồ số 26 (tài liệu bản đồ 02), bộ địa chính xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65 QSDĐ/ĐG ngày 03/9/2003 với diện tích  $1.227\text{m}^2$  thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293, tờ bản đồ số 16 (tài liệu bản đồ 02), bộ địa chính xã A, huyện C.

[2.5.2.1] Phần đất có diện tích  $407\text{m}^2$  thuộc thửa 283 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10: Theo Chứng thư thẩm định giá số 1621019/CT-TV do Công ty Z lập ngày 14/10/2019, phần đất này có giá trị 721.733.507 đồng. Do bà Trần Thị T2 có yêu cầu nhận đất nghỉ nên Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích đất này cho bà T2. Bà T2 có nghĩa vụ thanh toán cho

bà Trần Thị M 240.577.836 đồng giá trị thừa kế, thanh toán cho ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H 240.577.836 đồng giá trị thừa kế là có căn cứ.

[2.5.2. 2] Phần đất có diện tích 6.892m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 371 Tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 66QSDD/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10. Phần đất này ông Hồ Minh D đã chuyển nhượng và sang tên cho ông Nguyễn Văn T3. Ông D đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 6.892m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn T3 với giá 2.100.000.000 đồng. Trước đây, ông D đã có ý định cho bà M, bà T2 mỗi người 200.000.000 đồng nhưng các bà không đồng ý và yêu cầu 500.000.000 đồng nên mới có tranh chấp. (Bút lục 115) Đơn khiếu nại của bà T2 và bà M ngày 07/9/2017 trình bày ủy quyền cho bán, bán số ruộng được 2.100.000.000 đồng, chia cho mỗi dì 200.000.000 đồng nên không đồng ý. (Bút lục 118) Biên bản ngày 15/9/2016 tại văn phòng ấp G, xã A: có trình bày: Có nói hai dì làm giấy ủy quyền cho con. Khi bán xong sẽ chia tiền cho hai dì và chỉ yêu cầu số tiền bán 2.100.000.000 đồng, chia ba mới đúng và ý kiến của hai dì chia cho mỗi người 500.000.000 đồng. Nhưng do ông D không chia nên việc tranh chấp kéo dài đến nay.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 1621019/CT-TV do Công ty Z lập ngày 14/10/2019, phần đất này có giá trị là 5.519.356.840 đồng. Đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001600/HĐGD-HĐCN ngày 18/8/2017 nên nguyên đơn yêu cầu nhận giá trị.

Lẽ ra phần đất này sẽ được giao cho các con của bà Q là ông H và ông D nhưng trước đó ông D đã chuyển nhượng hết đất và nhận tiền chuyển nhượng từ ông Thiện. Nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị thừa kế cho các đồng thừa kế khác theo giá thẩm định, như sau: Bà Trần Thị T2, bà Trần Thị M mỗi người được nhận 1.839.785.613 đồng do ông Hồ Minh D chịu trách nhiệm thanh toán. Ông Hồ Văn H, ông Hồ Minh D được nhận 1.839.785.613 đồng. Phần của ông H sẽ do ông D chịu trách nhiệm thanh toán khi có tranh chấp là có căn cứ.

[2.5.2.3] Đối với phần đất có diện tích 1.227m<sup>2</sup> thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293 Tờ bản đồ số 16. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 1621019/CT-TV do Công ty Z lập ngày 14/10/2019 và sự thỏa thuận của đương sự, giá trị quyền sử dụng đất là 2.176.595.002 đồng. Do bà Trần Thị M có yêu cầu nhận đất nghỉ nên Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích đất này cho bà M và bà M có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Trần Thị T2 725.531.667 đồng giá

trị thừa kế, thanh toán cho ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H 725.531.667 đồng giá trị thừa kế là có căn cứ.

[2.5.2.4] Đối với phần đất có diện tích  $2.492\text{m}^2$  theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016 đã cấp cho ông Hồ Minh D.

Đối với phần đất này, Tòa án cấp sơ thẩm chia làm 03 phần bằng nhau để các bên đều được nhận vật, bà M, bà T2 mỗi người được nhận một phần, ông D và ông H cùng nhận một phần. Các đương sự thống nhất xác định diện tích để chia thừa kế theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 05/4/2019 là  $2.481,5\text{m}^2$ . Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/8/2020, phần đất  $2.481,5\text{m}^2$  được chia làm 03 phần: Khu A có diện tích  $827,2\text{m}^2$ ; Khu B có diện tích  $827,2\text{m}^2$  (B1 là vườn cao su có diện tích  $371,7\text{m}^2$ ; B2 là sân đất và một phần tường gạch mái tôn, sân gạch, tường gạch mái ngói  $455,5\text{m}^2$ ); Khu C có diện tích  $827,1\text{m}^2$ .

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 1621019/CT-TV do Công ty Z lập ngày 14/10/2019, giá trị quyền sử dụng đất ở là  $4.571.816$  đồng/ $\text{m}^2$ , giá đất trồng cây lâu năm là  $1.830.539$  đồng/ $\text{m}^2$ . Tại phiên tòa, đại diện bà M và bà T2 trình bày không yêu cầu tính chênh lệch giá đất ở nếu phần đất ở được chia cho ông D và ông H.

Phân chia cụ thể phần đất  $2.481,5\text{m}^2$  như sau:

Bà M được nhận khu A có diện tích  $827,2\text{m}^2$ . Tại vị trí khu A có vườn cao su do ông H trồng, tường gạch mái tôn, sân gạch do ông D xây dựng (sân gạch  $3.152.400$  đồng, tường gạch, mái tôn  $197.349.295$  đồng). Do bà M nhận phần đất này nên có nghĩa vụ thanh toán cho ông D  $200.501.695$  đồng giá trị xây dựng.

Bà T2 được nhận khu B có diện tích  $827,2\text{m}^2$ , trong đó B1 là vườn cao su có diện tích  $371,7\text{m}^2$ ; B2 là sân đất và một phần tường gạch mái tôn, sân gạch, tường gạch mái ngói  $455,5\text{m}^2$ . Bà T2 đồng ý giao phần đất khu B1 có diện tích  $371,7\text{m}^2$  có giá là  $680.411.346$  đồng cho bà M và giao khu B2 có diện tích  $455,5\text{m}^2$  có giá là  $833.810.514$  đồng cho ông D. Bà đồng ý nhận giá trị. Do đó, ông D có nghĩa vụ thanh toán cho bà T2  $833.810.514$  đồng giá trị thừa kế; bà M có nghĩa vụ thanh toán cho bà T2  $680.411.346$  đồng giá trị thừa kế.

Ông D, ông H được nhận khu C với diện tích  $827,1\text{m}^2$ .

Về giá trị cây cao su, trên các phần đất của ông Trần Văn T10 đều có vườn cao su do ông H trồng và đang thu hoạch. Theo Chứng thư thẩm định giá, có tổng cộng 214 cây cao su với giá  $500.000$  đồng/cây. Các phần đất mà bà M

và bà T2 nhận đều có vườn cao su, vậy hai bà phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông H giá trị của 214 cây cao su là 107.000.000 đồng.

Cách chia của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp, đúng pháp luật.

[2.5.3] Các nội dung khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Ông D, ông H kháng cáo không đưa ra tình tiết mới thay đổi nội dung vụ án. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H, giữ nguyên án sơ thẩm như đã phân tích trên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D và ông H phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 5 Điều 26, Điều 35, Điều 37, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 132, Điều 676, Điều 685 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 127, Điều 132 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 9, Khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng năm 2006 (Khoản 3 Điều 41, Khoản 2 Điều 47, Khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1304/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M.
2. Tuyên bố Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản số 024200 quyền số 04TP/CC-SCC/CK ngày 10 tháng 11 năm 2014 lập tại Văn phòng Công chứng C bị vô hiệu.
3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số OH04333 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2016 cho ông Hồ Minh D.
4. Hủy cập nhật thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần

Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015.

5. Hủy cập nhật thay đổi tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thay đổi sang tên ông Hồ Minh D ngày 01/10/2015.

6. Phân chia di sản của ông Trần Văn T10 như sau:

**6.1.** Giao cho bà Trần Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 407m<sup>2</sup> thuộc thửa 283 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho ông Trần Văn T10. Bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị M 240.577.836 đồng giá trị thừa kế, thanh toán cho ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H 240.577.836 đồng giá trị thừa kế. Đồng thời, ông Hồ Minh D có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00015/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/5/2005 cho bà Trần Thị T2.

**6.2.** Giao cho bà Trần Thị M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.227m<sup>2</sup> thuộc thửa 276, 278, 280, 281, 285, 286, 287, 291, 293 Tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho ông Trần Văn T10. Bà Trần Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị T2 725.531.667 đồng giá trị thừa kế, thanh toán cho ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H 725.531.667 đồng giá trị thừa kế. Đồng thời, ông Hồ Minh D có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 65QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/9/2003 cho bà Trần Thị M.

**6.3.** Đối với phần đất có diện tích 2.492m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số OH04333 ngày 05/01/2016, phân chia như sau:

- Bà Trần Thị M được nhận khu A có diện tích 827,2m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/8/2020. Bà Trần Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Minh D 200.501.695 đồng giá trị xây dựng.

- Bà Trần Thị T2 được nhận khu B có diện tích 827,2m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/8/2020. Trong đó B1 là vườn cao su có diện tích 371,7m<sup>2</sup>; B2 là sân đất và một phần tường gạch mái tôn, sân gạch, tường gạch mái ngói 455,5m<sup>2</sup>. Bà Trần Thị T2 đồng ý giao phần đất khu B1 có diện tích 371,7m<sup>2</sup> có giá là 680.411.346 đồng cho bà Trần Thị M và giao khu B2 có diện tích 455,5m<sup>2</sup> có giá là 833.810.514 đồng cho ông Hồ Minh D. Bà đồng ý nhận giá trị. Do đó, ông Hồ Minh D có nghĩa vụ thanh toán

cho bà Trần Thị T2 833.810.514 đồng giá trị thừa kế; bà Trần Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị T2 680.411.346 đồng giá trị thừa kế.

- Ông Hồ Minh D, ông Hồ Văn H được nhận khu C với diện tích 827,1m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/8/2020.

**6.4.** Ông Hồ Minh D có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị T2, bà Trần Thị M mỗi người 1.839.785.613 đồng giá trị thừa kế của phần đất mà ông Hồ Minh D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T3. Đối với phần thừa kế của ông Hồ Văn H sẽ do ông Hồ Minh D thanh toán khi có tranh chấp.

**6.5.** Bà Trần Thị M, bà Trần Thị T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Hồ Văn H giá trị của 214 cây cao su là 107.000.000 đồng.

**6.6.** Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền, các đương sự được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xác lập quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với phần nhà, đất mà mình được chia.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

## **7. Về chi phí tố tụng:**

Bà Trần Thị M tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, thẩm định giá và đã thực hiện xong.

## **8. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại 3.750.000 đồng tiền tạm ứng phí đã nộp theo Biên lai số 0048320 ngày 08/12/2017 (người nộp Phạm Thị Thanh S) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Minh D và ông Hồ Văn H liên đới chịu 112.319.933 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**9. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Ông H và ông D mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do ông Hồ Văn H nộp theo biên lai thu số 0092575 ngày 17/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do ông Hồ Minh D nộp theo biên lai thu số 0092574 ngày 17/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao  
tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- - Lưu – (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Đinh Ngọc Thu Hương**