

Ký giấy đứng tên đi vay ngân hàng: 14 năm sau còn đòi lại đất được không?

Căn cứ: Bản án phúc thẩm số 498/2026/DS-PT ngày 23/09/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

CÂU CHUYỆN

Một thửa đất, tám người con và một tờ giấy ký để đi vay ngân hàng

AI LÀ NGƯỜI THỪA KẾ

Cụ C2 mất năm 2010, cụ N mất năm 2018, đều không để lại di chúc.

Hai cụ có tám người con. Người con đầu là ông T4 đã mất năm 2007, để lại vợ và hai con gái.

TÀI SẢN

Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23, rộng 841,6 m² tại tỉnh An Giang.

Hai cụ nhận chuyển nhượng năm 1997. Giấy chứng nhận cấp ngày 16/06/2009, đứng tên hộ cụ C2 và cụ N.

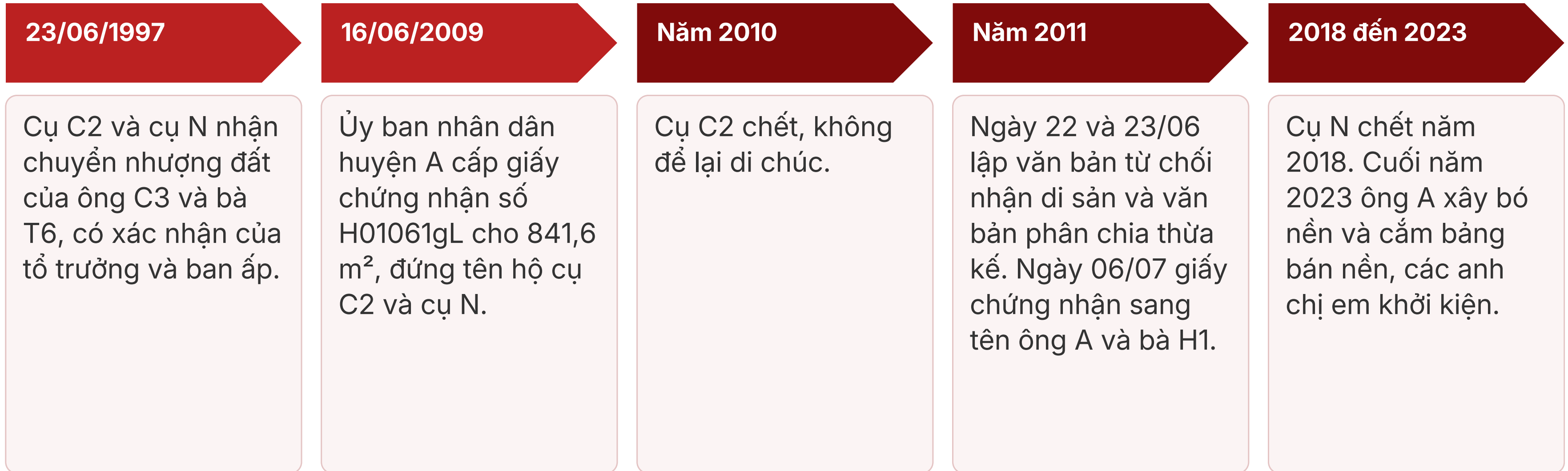
ĐIỀU XẢY RA

Năm 2011, các thành viên trong gia đình ký văn bản từ chối nhận di sản và văn bản phân chia thừa kế, giao toàn bộ đất cho ông A.

Giấy chứng nhận được sang tên ông A và vợ là bà H1.

CÂU CHUYỆN

Thửa đất đã sang tên ra sao từ năm 1997 đến năm 2026?



TÓM TẮT BẢN ÁN

Nguyên đơn yêu cầu gì, tòa sơ thẩm xử ra sao?

SÁU NGƯỜI CON (NGUYÊN ĐƠN) YÊU CẦU

- Xác định 841,6 m² là tài sản chung theo phần của chín thành viên hộ gia đình và chia đều.
- Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 23/06/2011.
- Hủy giấy chứng nhận số CH01609gL cấp ngày 06/07/2011 đứng tên ông A và bà H1.
- Chia di sản của cha mẹ thành tám kỳ phần bằng nhau.

SƠ THẨM: BẢN ÁN 41/2025/DS-ST NGÀY 29/09/2025

- ✗ Không chấp nhận yêu cầu xác định và chia tài sản chung theo phần.
 - ✗ Không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của cha mẹ.
 - ✗ Không chấp nhận yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản.
 - ✗ Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch.

TÓM TẮT BẢN ÁN

Phúc thẩm: giữ nguyên hay sửa án?

KHÁNG CÁO

Bà S, ông T, ông H, ông L, bà K, bà L1 và ông L3 kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

VIỆN KIỂM SÁT

Đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T và ông L3, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát. Không hủy giấy chứng nhận, công nhận văn bản phân chia di sản năm 2011, nhưng tách phần di sản chưa được định đoạt ra chia.

Ngày 23/09/2026, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang sửa bản án sơ thẩm. Đất vẫn do ông A quản lý, sử dụng. Sáu người con còn lại và hàng thừa kế thế vị của ông T4 được nhận giá trị bằng tiền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Đất cấp cho "Hộ" có phải tài sản chung của chín thành viên?

NGUỒN GỐC ĐẤT

Hai cụ nhận chuyển nhượng đất từ ông C3 và bà T6 năm 1997, không phải khai hoang. Bản án ghi nhận không ai trong gia đình có công sức đóng góp làm tăng giá trị đất.

NHÂN KHẨU TRONG HỘ

Kết quả tàng thư thể hiện từ năm 1990 đến ngày 16/06/2009 hộ có mười một nhân khẩu, gồm cả em ruột và hai cháu nội của cụ C2.

LẬP LUẬN CỦA TÒA

Căn cứ Điều 1 và Điều 2 Nghị định 64-CP, Nhà nước chỉ giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình. Giấy chứng nhận này gồm cả đất ở nên việc ghi cấp cho hộ là không đúng quy định.

Kết quả: việc cấp giấy chứng nhận năm 2009 ghi hộ gia đình nhưng thực chất chỉ xác lập quyền sử dụng đất cho cụ C2 và cụ N. Yêu cầu chia đều cho chín thành viên không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Văn bản từ chối và phân chia di sản năm 2011 được xử lý ra sao?

PHẦN CỦA CỤ N

Hồ sơ khai nhận di sản không thể hiện cụ N từ chối nhận phần di sản của chồng. Một nửa khối đất thuộc phần cụ N vì vậy vẫn là di sản chưa chia.

CHỮ KÝ CỦA BÀ K

Kết luận giám định số 2877/KL-KTHS ngày 03/08/2026 xác định chữ ký mang tên bà K đúng là của bà, nhưng chữ viết họ tên dưới mục người từ chối nhận tài sản thừa kế không phải do bà viết.

HÀNG THỪA KẾ THẾ VỊ

Ông T4 chết năm 2007, trước cả cha và mẹ. Vợ và hai con của ông không ký vào thủ tục năm 2011, nên kỷ phần của ông T4 chưa được định đoạt.

Kết quả: văn bản phân chia di sản ngày 23/06/2011 được công nhận có hiệu lực và giấy chứng nhận không bị hủy. Phần di sản của cụ N và kỷ phần của ông T4 được tách ra chia theo pháp luật.

Phần di sản còn lại được chia thế nào?

44,18

m² mỗi kỷ phần

Gồm 33,33 m² đất ở và 10,85 m² đất trồng cây lâu năm. Quy ra tiền theo giá hội đồng định giá là 57.990.940 đồng.

CÁCH CHIA

841,6 m² trừ 46,4 m² hành lang sông rạch, còn 795,2 m².

Chia đôi: một nửa là di sản cụ C2, một nửa là di sản cụ N.

Di sản cụ C2 chia chín phần. Ông A nhận tám phần theo văn bản năm 2011.

Di sản cụ N chia tám phần cho tám người con.

AI NHẬN GÌ

Ông A nhận đất hiện vật 441,8 m², trong đó có một kỷ phần cộng thêm theo Án lệ số 05/2016/AL. Sáu người con nhận 57.990.940 đồng mỗi người. Hàng thừa kế thế vị của ông T4 nhận giá trị hai kỷ phần.

BÌNH LUẬN

Bản án có cơ sở ở những điểm nào?

KHÔNG HỦY TOÀN BỘ GIAO DỊCH

Thay vì hủy văn bản năm 2011 và giấy chứng nhận, Tòa giữ phần các bên đã thỏa thuận xong và chỉ tách phần chưa được định đoạt ra chia. Cách làm này giữ ổn định cho quan hệ đất đai đã hình thành mười bốn năm.

ĐÚNG ĐIỀU 620 BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015

Điều 620.2 đòi hỏi việc từ chối nhận di sản phải được lập thành văn bản. Không có văn bản từ chối của cụ N thì phần của cụ N chưa thể bị định đoạt, nên vẫn là di sản chưa chia.

ĐÚNG ĐIỀU 652 VỀ THỪA KẾ THẾ VỊ

Ông T4 chết năm 2007, trước cả cha và mẹ. Hai con của ông được hưởng phần mà cha mình được hưởng nếu còn sống, và phần đó không mất đi vì họ không ký thủ tục năm 2011.

GIAO ĐẤT CHO NGƯỜI ĐANG SỬ DỤNG

Ông A đang quản lý đất và được hưởng kỷ phần nhiều hơn. Giao hiện vật cho ông A và buộc hoàn lại giá trị cho các đồng thừa kế tránh được việc chia nhỏ thửa đất thành những phần khó sử dụng.

BÌNH LUẬN

Điểm nào trong lập luận còn băn khoăn?

NGHỊ ĐỊNH 64-CP VÀ ĐẤT NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Nghị định 64-CP quy định việc Nhà nước giao đất nông nghiệp. Đất trong vụ án do hai cụ nhận chuyển nhượng năm 1997, không thuộc phạm vi này. Kết luận của Tòa vững hơn nếu dựa vào nguồn gốc tạo lập và công sức đóng góp.

ĐIỀU 71.1 LUẬT ĐẤT ĐAI 2003 NÓI NGƯỢC LẠI

Luật có hiệu lực khi cấp giấy năm 2009 ghi rõ đất của hộ gia đình gồm cả đất do nhận chuyển nhượng. Vì vậy không thể lập luận rằng đất nhận chuyển nhượng thì không thể là đất của hộ gia đình.

ÁN LỆ 05 NÓI VỀ CÔNG SỨC QUẢN LÝ VÀ TÔN TẠO

Bản án ghi không ai có công sức cải tạo làm tăng giá trị đất và đất vẫn để trống, rồi vẫn cộng thêm một kỷ phần theo tinh thần án lệ. Công sức quản lý có thể được ghi nhận nhưng cần được lập luận và định lượng rõ.

PHẠM VI CÔNG NHẬN VĂN BẢN NĂM 2011

Phần quyết định công nhận văn bản ngày 23/06/2011 có hiệu lực mà không giới hạn phạm vi, trong khi chính bản án xác định văn bản đó không định đoạt được phần của cụ N và kỷ phần của ông T4.

Nghị định 64-CP điều chỉnh loại đất nào?

BẢN ÁN VIỆN DẪN

Hội đồng xét xử căn cứ Điều 1 và Điều 2 Nghị định 64-CP để kết luận Nhà nước chỉ giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, nên việc ghi cấp giấy chứng nhận cho hộ đối với thửa đất gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm là không đúng quy định pháp luật.

Căn cứ: Mục [4.1] Bản án số 498/2026/DS-PT ngày 23/09/2026

PHẠM VI THỰC TẾ CỦA VĂN BẢN

Điều 1 bản Quy định kèm theo Nghị định 64-CP: "Hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp."
Điều 71.1 Luật Đất đai 2003: "Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật."

Căn cứ: Điều 1 Nghị định 64-CP ngày 27/09/1993; Điều 71.1 Luật Đất đai số 13/2003/QH11

Hai văn bản không mâu thuẫn nhau. Nghị định 64-CP chỉ nói về đất Nhà nước giao, còn Luật Đất đai 2003 mới là văn bản xác định phạm vi đất của hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2009.

Án lệ số 05/2016/AL ghi nhận công sức gì?

KHÁI QUÁT NỘI DUNG ÁN LỆ

“Trong vụ án tranh chấp di sản thừa kế, có đương sự thuộc diện được hưởng một phần di sản thừa kế và có công sức đóng góp vào việc quản lý, tôn tạo di sản thừa kế nhưng không đồng ý việc chia thừa kế (vì cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện về thừa kế), không có yêu cầu cụ thể về việc xem xét công sức đóng góp của họ vào việc quản lý, tôn tạo di sản thừa kế; nếu Tòa án quyết định việc chia thừa kế cho các thừa kế thì phải xem xét về công sức đóng góp của họ vì yêu cầu không chia thừa kế đối với di sản thừa kế lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức.”

Căn cứ: Án lệ số 05/2016/AL, thông qua ngày 06/04/2016

CÁCH BẢN ÁN ÁP DỤNG

Mục [4.2]: “các đương sự không ai có công sức đóng góp đối với việc cải tạo làm tăng giá trị đất, chỉ hiện nay đất do ông A, bà H1 quản lý nhưng hiện trạng vẫn để trống và làm hàng rào bó nền ngoài ra không có ai canh tác hay xây dựng công trình trên đất”.
Mục [4.3]: “xét việc xây dựng, bảo quản tôn tạo theo tinh thần Án lệ số 05AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án chia di sản thừa kế và tính thêm 01 kỳ phần khi chia di sản thừa kế”.

Căn cứ: Mục [4.2] và [4.3] Bản án số 498/2026/DS-PT

Án lệ ghi nhận cả công sức quản lý lẫn công sức tôn tạo. Nếu căn cứ là công sức quản lý đất từ năm 2011 thì vẫn thuộc phạm vi án lệ, nhưng bản án cần nói rõ điều đó thay vì dẫn công sức tôn tạo mà chính bản án đã phủ nhận.

Từ vụ án trên có thể rút ra rằng...

1

Thỏa thuận miệng để người khác đứng tên giữ đất không được tòa án ghi nhận. Chính phía nguyên đơn thừa nhận việc thỏa thuận chỉ nói miệng, không có gì chứng minh.

2

Chữ ký trên văn bản từ chối nhận di sản có giá trị lâu dài. Lý do ký để giúp người khác vay vốn ngân hàng không làm mất hiệu lực của văn bản đã ký.

3

Phần di sản mà người thừa kế không ký từ chối thì không mất đi, kể cả sau mười bốn năm, và vẫn được chia theo pháp luật.

4

Giấy chứng nhận ghi hộ gia đình không tự nó tạo quyền cho mọi thành viên. Quyền phụ thuộc vào nguồn gốc tạo lập và công sức đóng góp thực tế.

KHUYẾN NGHỊ

Nếu bạn ở vị trí nào trong vụ việc này?

NGƯỜI ĐỂ NGƯỜI KHÁC ĐỨNG TÊN

- Lập văn bản thỏa thuận có công chứng, ghi rõ lý do đứng tên và nghĩa vụ trả lại.
- Giữ chứng từ chứng minh nguồn tiền tạo lập tài sản.
- Đọc kỹ trước khi ký văn bản từ chối nhận di sản. Ký là mất quyền.
- Khởi kiện sớm khi người đứng tên có dấu hiệu định đoạt tài sản.

NGƯỜI ĐANG ĐỨNG TÊN

- Rà soát đủ hàng thừa kế, gồm cả hàng thừa kế thế vị của người đã mất trước.
- Văn bản từ chối nhận di sản phải do chính người thừa kế ký, lập thành văn bản và thể hiện trước thời điểm phân chia di sản, theo Điều 620 Bộ luật Dân sự 2015.
- Lưu giữ chứng từ về công sức quản lý và tôn tạo tài sản.

NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Kiểm tra hồ sơ khai nhận di sản: ai đã ký, ai từ chối bằng văn bản.
- Xác minh người thừa kế đã chết trước người để lại di sản và con của họ.
- Yêu cầu bên bán cung cấp giấy chứng tử và giấy tờ hộ tịch của cả hàng thừa kế.

Liên Hệ Với Chúng Tôi

Đội ngũ luật sư và chuyên gia pháp lý của DEDICA luôn sẵn sàng hỗ trợ. Hãy liên hệ ngay để được tư vấn và cung cấp dịch vụ pháp lý chuyên sâu.

Doanh nghiệp và Đầu tư
Hình sự/Tội phạm

Tư Vấn Pháp Lý Thường Xuyên
Mua bán & sáp nhập (M&A)

Giải quyết tranh chấp
Nhãn hiệu & Bản quyền



Địa chỉ

Tầng 11, Tòa nhà A&T, Số 171 Hai Bà Trưng,
Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh



Điện thoại

+84 39 969 0012



Email

david@dedica-law.com



Website

www.dedica-law.com



Hãy gọi ngay cho chúng tôi hoặc để lại lời nhắn để được tư vấn.