

签字让他人挂名贷款：14年后还能要回土地吗？

依据：安江省人民法院2026年9月23日第498/2026/DS-PT号二审判决

案情

一块土地、八个子女和一张用于银行贷款的签字文书

谁是继承人

C2老先生于2010年去世，N老太太于2018年去世，二人均未留下遗嘱。
二老共有八个子女。长子T4先生于2007年去世，留下妻子和两个女儿。

财产

安江省第22号地块，第23号地图图幅，面积841.6 m²。
二老于1997年通过转让取得该地。土地使用权证于2009年6月16日签发，登记在C2老先生与N老太太的户名下。

事情经过

2011年，家庭成员签署了放弃继承遗产文书和分割遗产文书，将全部土地交给A先生。
土地证被过户到A先生及其妻H1女士名下。

1997年至2026年，这块土地的名下变动如何？

1997年6月23日

C2老先生和N老太太从C3先生和T6女士处受让该地，并有村组组长和村组委员会的确认。

2009年6月16日

A县人民委员会就841.6 m²土地签发第H01061gL号证书，登记在C2老先生与N老太太户名下。

2010年

C2老先生去世，未留遗嘱。

2011年

6月22日和23日订立放弃继承遗产文书和遗产分割文书。7月6日，土地证过户到A先生和H1女士名下。

2018年至2023年

N老太太于2018年去世。2023年底，A先生砌筑地基围边并立牌出售地块，其兄弟姐妹遂提起诉讼。

原告提出什么请求？一审法院如何判决？

六名子女（原告）请求法院

- 确认841.6 m²为九名户成员按份共有的财产，并平均分割。
- 撤销2011年6月23日的遗产分割文书。
- 撤销2011年7月6日签发、登记在A先生和H1女士名下的第CH01609gL号证书。
- 将父母的遗产分为八个相等份额。

一审：2025年9月29日第41/2025/DS-ST号判决

- ✗ 不接受确认并按份分割共有财产的请求。
 - ✗ 不接受分割父母遗产的请求。
 - ✗ 不接受撤销遗产分割文书的请求。
 - ✗ 不接受撤销土地使用权证的请求。
- 原告应按争议标的金额比例承担诉讼费。

二审：维持原判还是改判？

上诉

S女士、T先生、H先生、L先生、K女士、L1女士和L3先生提起上诉，请求改判一审判决，全部支持其诉讼请求。

检察院

建议对T先生和L3先生的上诉终止二审审理，部分支持原告的上诉，并改判一审判决。

审判合议庭

采纳检察院的意见。不撤销土地证，承认2011年遗产分割文书，但将尚未处分的遗产部分分离出来进行分割。

2026年9月23日，安江省人民法院改判一审判决。土地仍由A先生管理和使用。其余六名子女及T4先生的代位继承人获得相应价值的金钱。

登记在“户”名下的土地是九名成员的共同财产吗？

土地来源

二老于1997年从C3先生和T6女士处受让该地，并非开垦荒地。判决记载，家庭中无人为土地增值付出过贡献。

户内人口

档案记录显示，1990年至2009年6月16日，该户有十一名人口，包括C2老先生的弟弟或妹妹和两名孙辈。

法院的论证

根据第64-CP号议定第1条和第2条，国家仅向家庭户分配农业用地。该证书同时包含宅基地，因此登记给户不符合规定。

结果：2009年的证书虽登记为户，但实际上只确立了C2老先生和N老太太的土地使用权。平均分给九名成员的请求不予支持。

2011年的放弃继承文书和遗产分割文书如何处理？

N老太太的份额

遗产受领档案未显示N老太太放弃其丈夫遗产中的份额。因此属于N老太太的一半土地仍是尚未分割的遗产。

K女士的签名

2026年8月3日第2877/KL-KTHS号鉴定结论认定，以K女士名义的签名确为其本人所签，但“放弃继承财产人”栏下的姓名并非其所书写。

代位继承顺位

T4先生于2007年去世，早于其父母。其妻和两个子女未在2011年的手续上签字，因此T4先生的份额尚未被处分。

结果：2011年6月23日的遗产分割文书被承认有效，土地证不予撤销。N老太太的遗产和T4先生的份额被分离出来，依法分割。

剩余遗产如何分割？

44.18

m²／每份

包括33.33 m²宅基地和10.85 m²多年生作物用地。按估价委员会的价格折算为金钱：57,990,940越南盾。

分割方式

841.6 m²扣除46.4 m²河渠走廊，余795.2 m²。

对半分：一半为C2老先生的遗产，另一半为N老太太的遗产。

C2老先生的遗产分为九份。A先生依2011年文书取得八份。

N老太太的遗产分为八份，分给八名子女。

各得什么

A先生取得实物土地441.8 m²，其中包含依第05/2016/AL号判例额外增加的一份。六名子女每人获得57,990,940越南盾。T4先生的代位继承人获得两份的价值。

判决在哪些方面有依据？

不撤销整个交易

法院没有撤销2011年的文书和土地证，而是保留各方已经协商完毕的部分，仅将尚未处分的部分分离出来分割。这样做维护了已形成十四年的土地关系的稳定。

符合2015年民法典第620条

第620条第2款要求放弃继承必须以书面形式作出。N老太太没有书面放弃，其份额便不能被处分，因此仍是未分割的遗产。

符合第652条关于代位继承的规定

T4先生于2007年去世，早于其父母。他的两个子女享有其父若在世本应享有的份额，该份额不因他们未在2011年的手续上签字而丧失。

将土地交给实际使用人

A先生正在管理该地，且获得的份额较多。将实物土地交给A先生并责令其向其他共同继承人补偿价值，可避免把地块分割成难以使用的小块。

论证中有哪些地方令人存疑？

第64-CP号议定与受让取得的土地

第64-CP号议定规定的是国家分配农业用地。本案土地系二老于1997年受让取得，不属于该议定的范围。若法院的结论以土地来源和贡献为依据，则更为稳妥。

2003年土地法第71条第1款的规定恰恰相反

2009年签发证书时有效的法律明确规定，家庭户的土地包括受让取得的土地。因此不能论证受让取得的土地不可能是家庭户的土地。

第05号判例关于管理和改良贡献

判决写明无人对土地有改良增值的贡献，且土地仍闲置，却仍依判例精神额外增加一份。管理贡献可以被认可，但需要说理并明确量化。

承认2011年文书的范围

判决主文承认2011年6月23日的文书有效，且未限定范围，而判决本身认定该文书无权处分N老太太的份额和T4先生的份额。

第64-CP号议定调整哪一类土地？

判决所援引的内容

审判合议庭依据第64-CP号议定第1条和第2条，得出国家仅向家庭户分配农业用地的结论，因此就包含宅基地和多年生作物用地的地块向户签发证书不符合法律规定。

依据：2026年9月23日第498/2026/DS-PT号判决第[4.1]项

法律文本的实际范围

第64-CP号议定所附《规定》第1条：“家庭和个人由国家分配农业用地，用于长期稳定的农业生产。”
2003年土地法第71条第1款：“家庭、个人使用的农业用地，包括国家分配、出租的农业用地；向其他组织、家庭、个人租赁土地使用权取得的；依法通过转让、继承、赠与土地使用权取得的农业用地。”

依据：1993年9月27日第64-CP号议定第1条；第13/2003/QH11号土地法第71条第1款

这两份文件并不矛盾。第64-CP号议定只规定国家分配的土地，而2003年土地法才是界定2009年签发证书时家庭户土地范围的文件。

第05/2016/AL号判例认可哪种贡献？

判例内容概要

“在遗产继承纠纷案中，当事人属于享有部分遗产的范围，并对遗产的管理、改良作出了贡献，但不同意分割遗产（理由是继承诉讼时效已过），且没有就审查其贡献提出具体请求；如果法院决定将遗产分给继承人，则必须审查其贡献，因为不分割遗产的请求大于审查贡献的请求。”

依据：2016年4月6日通过的第05/2016/AL号判例

判决如何适用

第[4.2]项：“各当事人中无人对改良土地、使土地增值作出贡献，目前土地由A先生、H1女士管理，但现状仍是闲置，仅有围栏和地基围边，此外无人耕种或在土地上建造工程”。

第[4.3]项：“考虑到按最高人民法院审判委员会2016年4月6日第05AL号判例的精神，对建设、保管、改良的贡献，以解决本遗产分割案，并在分割遗产时额外计入01份。”

依据：第498/2026/DS-PT号判决第[4.2]项和第[4.3]项

该判例既认可管理贡献，也认可改良贡献。如果依据是A先生自2011年起管理土地，则仍属于判例的范围，但判决应当明确说明这一点，而不是援引判决自己已经否定的改良贡献。

从本案可以得出什么？

1

口头约定由他人挂名持有土地，法院不予认可。原告方自己也承认该约定仅为口头，没有任何证据。

2

放弃继承文书上的签名具有长期效力。为帮助他人向银行贷款而签字，并不使已签署的文书失效。

3

继承人未签字放弃的遗产份额不会丧失，即使过了十四年，仍依法分割。

4

登记为“户”的土地证本身并不使每名成员都享有权利。权利取决于土地的来源和实际付出的贡献。

您处于本案中的哪个位置？

让他人挂名持有土地的人

- 订立经公证的协议，写明挂名的原因和返还义务。
- 保存能证明购置财产资金来源的凭证。
- 签署放弃继承文书前务必仔细阅读。一经签署，权利即丧失。
- 挂名持有人有处分财产迹象时，应尽早起诉。

正在挂名持有土地的人

- 核查继承顺位是否齐全，包括先去世者的代位继承人。
- 放弃继承文书必须由继承人本人签字，以书面形式作出，并在遗产分割之前作出，依据2015年民法典第620条。
- 保存管理和改良财产所付出贡献的凭证。

受让土地的人

- 核查遗产受领档案：谁签了字，谁以书面形式放弃。
- 核实先于被继承人去世的继承人及其子女。
- 要求卖方提供各继承顺位人的死亡证明和户籍文件。

DEDICA的律师与法律专家随时为您提供支持。欢迎立即联系我们，获取深入的法律咨询与服务。

企业与投资
刑事

常年法律顾问
并购（M&A）

争议解决
商标与版权



地址

胡志明市春和坊海婆征街171号A&T大厦11楼



电话

+84 39 969 0012



邮箱

david@dedica-law.com



网站

www.dedica-law.com



请立即致电或留言，我们将为您提供咨询。