

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12- ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 35/2026/DS-ST

Ngày: 20 - 4 - 2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu chia di sản thừa kế”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12- ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thận

2. Ông Trần Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12-
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai tham gia phiên toà:
Bà Mai Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3, ngày 13 tháng 4 và ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 30/2020/TLST – DS, ngày 12 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chia di sản thừa kế*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2026/QĐST – DS ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Quốc Đ, sinh năm: 1981 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. (Nay là khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1989

Địa chỉ: Khu phố D, phường Đ, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt khi tuyên án)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1946 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước. (Nay là thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Hồng H, sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn I, xã K, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

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

+ Chị Lê Hồng Đ, sinh năm 1977 (Vắng mặt khi tuyên án)

Hộ khẩu thường trú: Thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước. (Nay là thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai)

Chỗ ở hiện nay: Thôn L, xã M, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 và bà Lê Thị Th, sinh năm 1965 (Đều vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn 1, xã H, tỉnh Đồng Nai).

+ Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/02/2020 đơn bổ sung đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 07/8/2020 và ngày 20/01/2025, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Anh Đ và chị Lê Hồng Đ là con ruột của bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn H1. Sau đó, ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị Kim O ly hôn, tới năm 1992 bà Lê Thị Kim O kết hôn với ông Trần Văn T và cùng sinh sống tại Thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước.

Năm 1995, ông T và bà O ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 09/DSST ngày 12/12/1995 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Sông Bé. Theo nội dung Quyết định này thì bà Lê Thị Kim O được chia tài sản là diện tích đất 400m² và 01 căn nhà gỗ lợp ngói, nền gạch tàu với diện tích 70m² trên đất. Đất và nhà tọa lạc tại thôn 2, xã E, huyện G, tỉnh Sông Bé (sau này là thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước). Năm 2000, bà O đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất đã được chia và được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 149/QSĐĐ ngày 21/11/2000 cho hộ bà Lê Thị Kim O với diện tích 273m² thuộc thửa số 20 tờ bản đồ 65104.

Đến năm 2008, bà O và ông T sống chung với nhau trên diện tích đất nêu trên nhưng không đăng ký kết hôn. Trong năm 2008, bà O và ông T dỡ bỏ căn nhà cũ xây lại căn nhà mới với diện tích khoảng 100m². Năm 2009, ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất bà O chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và đã được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00436 thuộc thửa số 21 tờ bản đồ 65104 với diện tích 165m² vào ngày 09/7/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T. Trong năm 2009, ông T tiếp tục làm thủ tục gộp hai thửa đất nêu trên và được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 65104.

Ngày 29/10/2009, ông T và bà O chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích đất 253m² và đã được điều chỉnh tại trang số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên diện tích đất còn lại là 185m².

Năm 2019, bà O chết không để lại di chúc, nay ông Trần Quốc Đ là con của bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận phần diện tích đất 185m² còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T

là tài sản riêng của bà Lê Thị Kim O. Kiến nghị UBND huyện G thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 379913 số vào sổ cấp GCN: H00436 thửa số 21 tờ bản đồ 65104 với diện tích 165m² vào ngày 09/7/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m², thửa số 129, tờ bản đồ số 65104.

Ngày 07/8/2020, anh Đ có đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Công nhận diện tích đất 400m² theo Quyết định ly hôn số 09/DSST ngày 12/12/1995 của Tòa án nhân dân huyện G là tài sản chung của hộ gia đình bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ. Buộc ông Trần Văn T trả lại toàn bộ diện tích và tài sản gắn liền với diện tích đất 400m².

- Chia diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ mỗi người được chia 133m².

- Chia di sản thừa kế của bà Lê Thị Kim O đối với diện tích đất mà bà O được chia và ½ giá trị căn nhà trên đất mà bà O, ông T xây dựng cho anh Đ và chị Đ.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G là vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới), thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/01/2025 anh Trần Quốc Đ yêu cầu phần diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế như sau:

- Buộc ông Trần Văn T phải trả lại diện tích đất đang quản lý sử dụng là 663,9m² và căn nhà trên đất.

- Công nhận diện tích đất 663,9m² là tài sản chung của hộ gia đình bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ.

- Chia diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ mỗi người được chia 221,3m².

- Chia di sản thừa kế của bà Lê Thị Kim O cho anh Đ, chị Đ đối với diện tích đất mà bà O được chia là 110,65m².

- Đối với căn nhà thì bà O được hưởng ½ giá trị căn nhà trên đất mà bà O, ông T xây dựng nên chia thừa kế cho anh Đ, chị Đ mỗi người được hưởng ½ giá trị căn nhà mà bà O được chia. Anh Đ sẽ hoàn trả cho ông T ½ giá trị căn nhà.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G là vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Đ rút yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện

tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G; yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Đối với phần diện tích 89m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01137 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/8/2014 cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th thì anh Đ không có yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 400m² mà anh Đ khởi kiện là do ông T và bà O cùng nhận chuyển nhượng năm 1989 của ông N (ông T và bà O lấy nhau năm 1988) nhưng tiền mua đất là do ông T bán đất của ông T ở dưới Đồng Xoài để mua chứ bà O không bỏ tiền mua. Khi mua có làm giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc, sau khi mua đến năm 1993 ông T và bà O mới làm một căn nhà gỗ khoảng 70m² để sinh sống. Ông T và bà O có làm sổ trắng đối với phần đất này nhưng làm năm nào thì ông T không nhớ.

Đến năm 1995, ông T và bà O quyết định ly hôn, khi ly hôn các bên thỏa thuận phân chia tài sản mỗi người ½ diện tích đất mua của ông N (mỗi người khoảng 200m²), bà O được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu căn nhà gỗ và 200m² đất. Tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân huyện G chỉ ghi nhận nội dung bà O được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ tài sản 01 căn nhà gỗ lợp ngói có diện tích 70m² nằm trên diện tích đất 400m² chứ không thể hiện nội dung bà O được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng toàn bộ 400m². Tuy nhiên, ông T xác định ông T và bà O có thỏa thuận mỗi người được quản lý sử dụng 200m² đất. Sau khi ly hôn hai bên không làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia vì tới năm 1996 thì ông T và bà O lại quay lại chung sống với nhau (không có đăng ký kết hôn) nên vẫn sử dụng đất chung. Tới năm 2009, ông T và bà O làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 438m². Ông T và bà O đã bán cho bà Th, ông Gi một phần đất mua của ông N có diện tích ngang 6m dài hết đất vào năm 1994 với giá 05 chỉ vàng. Sau đó, bà O bán thêm nhiều lần cho ông Gi, bà Th nhưng ông T không biết cụ thể như thế nào do bà O tự bán. Tới năm 2009, sau khi làm đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 438m² thì ông T và bà O, ông Gi, bà Th thỏa thuận ký lại hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã E, huyện G để làm thủ tục tách sổ cho ông Gi. Ông T và bà O, ông Gi ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã E, còn bà Th có ký không thì ông T không nhớ. Sau khi ký hợp đồng xong thì ông Gi mượn sổ đất để làm thủ tục tách thửa, ông T có ký xác nhận ranh đất. Gia đình ông Gi quản lý và sử dụng phần đất này từ năm 1994 cho tới nay không có tranh chấp. Hiện nay ông T và bà O chỉ còn lại diện tích 185m², khi bà O chết thì ông T là người quản lý, sử dụng phần đất này.

Ông T xác định diện tích 438m² đất là tài sản chung của ông T và bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện nay, ông T và bà O đã chuyển nhượng cho ông Gi và bà Th diện tích 253m², chỉ còn lại 185m². Đối với tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, nhà kho và nhà trọ là do ông T bán đất ở thành phố Đồng Xoài để xây dựng. Do đó ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại 185m² là tài sản chung của ông T và bà O. Ông T được chia ½ tài sản và được nhận 1/3 di sản thừa kế phần diện

tích đất bà O được chia. Công nhận tài sản trên đất là nhà xây cấp 4 và nhà kho là tài sản riêng của ông T. Quá trình giải quyết vụ án ông T xác định phần diện tích không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 355,1m² là do ông T tự khai phá nên không đồng ý công nhận phần diện tích đất này là của bà O. Ông T đồng ý chia đôi phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O và chia phần di sản thừa kế này của bà O cho anh Đ, chị Đ.

Đối với phần diện tích 89m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01137 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/8/2014 cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th nhưng do ông T quản lý, sử dụng thì ông T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ tự giải quyết tranh chấp với ông C, bà Th sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ trình bày: Anh Đ và chị Đ là con ruột của bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn H1. Sau đó, ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị Kim O ly hôn. Tới năm 1992, bà Lê Thị Kim O kết hôn với ông Trần Văn T và cùng sinh sống tại Thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước.

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do bà Lê Thị Kim O mua của ông Hạnh (tên hay gọi là ông Bảy Còm) vào năm 1992 khi bà O từ Đồng Xoài lên trên xã E sinh sống. Sau đó, ông T cùng bà O lên sinh sống trên mảnh đất mà bà O đã mua. Đến năm 1995, ông T và bà O ly hôn nên ông T đi nơi khác ở, đến năm 1998 thì ông T quay lại sống với bà O. Sự việc mua bán đất như thế nào thì chị Đ không biết vì chỉ nghe bà O nói (lúc này chị Đ và anh Trần Quốc Đ đang sống với bà ngoại ở Bình Dương). Tới năm 1995 thì chị Đ mới lên trên xã E sống cùng bà O và ông T cho tới năm 1999 thì lập gia đình nên không sống chung nữa. Còn anh Đ thì lên sống cùng bà O từ năm 2000 nhưng đi học, đến năm 2006 thì về Bình Dương sinh sống cho tới nay. Năm 2000, bà O đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất đã được chia và được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 149/QSDĐ ngày 21/11/2000 cho hộ bà Lê Thị Kim O với diện tích 273m², thửa số 20, tờ bản đồ 65104.

Đến năm 2008, bà O và ông T dỡ bỏ căn nhà cũ xây lại căn nhà mới với diện tích khoảng 100m². Năm 2009, ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất bà O chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Ông T đã được UBND Bù Đăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00436 với diện tích 165m² ngày 09/7/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T. Trong năm 2009, ông T tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gộp hai thửa đất nêu trên và được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 65104. Chị Đ có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận diện tích đất 400m² theo Quyết định ly hôn số 09/DSST ngày 12/12/1995 của Tòa án nhân dân huyện G là tài sản chung của hộ gia đình bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ. Buộc ông Trần Văn T trả lại toàn bộ diện tích và tài sản gắn liền với diện tích đất 400m².

- Chia diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ mỗi người được chia 133m².

- Chia di sản thừa kế của bà Lê Thị Kim O đối với diện tích đất mà bà O được chia và ½ giá trị căn nhà trên đất mà bà O, ông T xây dựng cho anh Đ và chị Đ.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G là vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Quá trình giải quyết vụ án chỉ Đ thay đổi yêu cầu diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế như sau:

- Buộc ông Trần Văn T phải trả lại diện tích đất đang quản lý sử dụng là 663,9m² và căn nhà trên đất.

- Công nhận diện tích đất 663,9m² là tài sản chung của hộ gia đình bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ.

- Chia diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ mỗi người được chia 221,3m².

- Chia di sản thừa kế của bà Lê Thị Kim O cho anh Đ, chị Đ đối với diện tích đất mà bà O được chia là 110,65m².

- Đối với căn nhà thì bà O được hưởng ½ giá trị căn nhà trên đất mà bà O, ông T xây dựng nên chia thừa kế cho anh Đ, chị Đ mỗi người được hưởng ½ giá trị căn nhà mà bà O được chia. Anh Đ sẽ hoàn trả cho ông T ½ giá trị căn nhà.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G là vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Tuy nhiên, ngày 19/8/2024, chị Đ xin rút yêu cầu đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Đối với phần diện tích 89m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01137 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/8/2014 cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th thì chị Đ không có yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện G (cũ) tại Văn bản số 1096/UBND-TD ngày 21/6/2021 trình bày:

1. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 149/QSDĐ, ngày 21/11/2000 cho hộ bà Lê Thị Kim O thửa đất số: 20, tờ bản đồ 65104 với diện tích là 273m² là đúng quy định pháp luật. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 149/QSDĐ, ngày 21/11/2000 cho hộ bà Lê Thị Kim O được cấp đổi từ Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 601/QSĐĐ cấp năm 1995, vào thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 149/QSĐĐ không xảy ra tranh chấp hay khiếu kiện liên quan đến thửa đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà O là cấp cho những thành viên có tên trong sổ đăng ký hộ khẩu thường trú vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 379913 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 1100436, thửa đất số: 21, tờ bản đồ 65104 với diện tích là 165m² ngày 09/07/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T là đúng quy định pháp luật. Qua sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện G cho thấy, trình tự thủ tục xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Hội đồng xét duyệt đất đai xã E thực hiện đầy đủ, có lấy ý kiến khu dân cư và niêm yết công khai tại UBND xã và Hội trường thôn trong thời gian 15 ngày, quá trình niêm yết công khai hồ sơ không có xảy ra tranh chấp hay khiếu nại nào liên quan đến thửa đất. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà O đã tự nguyện để cho ông T cùng đứng tên và không có khiếu nại gì.

3. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00462, ngày 11/08/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² thửa đất số 129, tờ bản đồ 65104 là đúng quy định pháp luật. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00462, ngày 11/08/2009 được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 149/QSĐĐ, ngày 21/11/2000 và số: AP 379913 vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 1100436, ngày 09/07/2009. Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 65104 được hợp từ các thửa đất số: 20, tờ bản đồ 65104 và thửa số: 21, tờ bản đồ 65104, quá trình cấp đổi không có xảy ra tranh chấp hay khiếu kiện nào liên quan đến thửa đất. Trình tự thủ tục chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G xác nhận với nội dung; tách thành thửa 130 tổng diện tích 253m² chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G theo Hợp đồng chuyển nhượng số 153, quyền 01, ký ngày 29/10/2009 tại UBND xã E. Diện tích còn lại 185m² (trong đó có 173m² đất ở nông thôn) là đúng trình tự thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

4. Ý kiến của UBND huyện G đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó có 271m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009. UBND huyện G không đồng ý huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T vì các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc diện phải huỷ theo quy định pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện G là UBND xã H, tỉnh Đồng Nai thống nhất với toàn bộ nội dung Công văn số 1096 ngày 21/6/2021 của UBND huyện G cũ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th trình bày: Vợ chồng ông C, bà Th có diện tích 640,9m², tọa lạc tại thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước, nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thiệp năm 2009, đến ngày 01/8/2014 ông C, bà Th được Ủy ban nhân dân huyện G cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành BV 476807, số vào sổ cấp GCN: CH 01137, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 55. Tờ cận: Phía Đông giáp đường QL14;

phía Nam giáp đất ông Trần Văn T; phía Bắc giáp đất ông Út; phía Tây giáp đất của ai thì ông C, bà Th không rõ. Trước khi nhận chuyển nhượng ông C, bà Th đã đo đạc kiểm tra đất không bị lấn chiếm mới nhận chuyển nhượng.

Do bận công việc nương rẫy ít khi đi qua lại phần diện tích đất trên để kiểm tra đất và do đất là đất trống không trồng trọt hay xây dựng công trình gì trên đất nên ông C, bà Th không biết đất đã bị ông T lấn chiếm. Đến đầu năm 2024, do cần tiền trả nợ và trang trải cuộc sống nên ông C, bà Th đã tìm người sang nhượng, nhưng khi tới đất kiểm tra đo đạc lại để làm thủ tục nhận cọc chuyển nhượng, thì bất ngờ phát hiện diện tích đất của ông C, bà Th bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân bị thiếu là do ông Trần Văn T tự ý xây dựng coi nói thêm một phần nhà cấp 4 và hàng rào lấn chiếm sang diện tích đất của ông C, bà Th. Theo kết quả đo đạc mà Công ty 401 thực hiện trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa anh Đ với ông T thì diện tích bị ông T lấn chiếm là 89m². Ông C, bà Th đã nhiều lần yêu cầu ông T tháo dỡ công trình trả lại đất theo giấy chứng nhận cho ông C, bà Th, nhưng ông T không đồng ý. Do đó, ông C và bà Th yêu cầu Toà án buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 89m² cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th.

Tuy nhiên, vào ngày 06/01/2025, ông C và bà Th có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập để giải quyết tranh chấp với ông T bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của mình.

Bị đơn ông Trần Văn T xác định phần diện tích đất 185m² là tài sản chung của bà O và ông T còn phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông T tự khai phá. Đối với tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, nhà kho ông T đồng ý xác định là tài sản chung của ông T và bà O nên đồng ý chia đôi những tài sản này cho người thừa kế của bà O là anh Đ, chị Đ; ông T không yêu cầu chia thừa kế phần di sản của bà O

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa là đảm bảo đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử :

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ về việc: tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyển số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G là vô hiệu. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 231m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th về việc buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm là 89m² cho ông Nguyễn Văn Cảnh và bà Lê Thị Th.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ về việc buộc ông Trần Văn T phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông Trần Văn T đang chiếm giữ bất hợp pháp gồm diện tích đất 663,9m² và một phần tài sản trên đất; yêu cầu công nhận diện tích đất thực tế còn lại là 663,9m² là tài sản chung hộ gia đình của các thành viên: bà Lê Thị Kim O, anh Trần Quốc Đ và chị Lê Hồng Đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T về việc công nhận diện tích đất 663,9m² là tài sản chung của ông Trần Văn T và bà Lê Thị Kim O.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ về việc chia di sản thừa kế. Chia di sản của bà O là diện tích đất 663,9m² và tài sản trên đất cho hàng thừa kế thứ nhất là anh Trần Quốc Đ và chị Lê Hồng Đ, chia bằng giá trị mỗi người được 327.178.625đồng. Ông T có nghĩa vụ trả cho anh Đ, chị Đ mỗi người 327.178.625 đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Trần Quốc Đ khởi kiện ông Trần Văn T để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 663,9m² là tài sản chung của hộ gia đình bà Lê Thị Kim O và yêu cầu chia thừa kế đối với phần di sản thừa kế của bà O sau khi được chia cho anh Đ và chị Lê Hồng Đ; buộc ông T phải trả lại toàn bộ diện tích đất 663,9m² này cho anh Đ và chị Đ; đất tọa lạc tại thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai). Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chia di sản thừa kế” theo quy định tại khoản 2, 5 và 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án là thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Nai.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Nai đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 3 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th đã có đơn xin giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Nai và ông C, bà Th.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Anh Trần Quốc Đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 663,9m² tọa lạc tại thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai); buộc ông Trần Văn T phải trả lại toàn bộ diện tích đất này. Tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Thời hiệu khởi kiện không áp dụng trong trường hợp sau đây: 3. Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai”. Ngoài ra, anh Đ có yêu cầu phân chia di sản thừa kế của bà Lê Thị Kim O để lại. Thời điểm mở di sản thừa kế của bà O là ngày 12/12/2019 (thời điểm bà O chết); ngày 11/02/2020, anh Đ nộp đơn

khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bình Phước. Theo quy định Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế*”. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh Đ vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện G cũ thể hiện phần diện tích đất thực tế ông T đang quản lý, sử dụng là 752,9m², trong đó có 89m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 52 được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01137 ngày 01/8/2014 cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th và có 165m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00436 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Lê Thị Kim O, ông Trần Văn T ngày 11/8/2009. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích đất 89m² mà chỉ yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích đất theo kết quả đo đạc là 663,9m².

[5] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với phần diện tích đất thực tế sử dụng là 663,9m²:

[5.1] Về nguồn gốc đất: Theo lời trình bày của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ thì phần đất này có nguồn gốc do bà O nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Hạnh vào năm 1994, đến năm 1995 thì bà O và ông T ly hôn với nhau, bà O được chia tài sản là thửa đất này cùng tài sản trên đất là căn nhà gỗ. Đến năm 2000, bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng một phần đất là 278m². Sau đó, bà O và ông T quay lại chung sống với nhau, ông T đã tự ý kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất 165m². Trong năm 2009 ông T lại tự ý kê khai nhập 02 thửa đất này thành thửa đất số 129, tờ bản đồ số 65104 với diện tích 438m². Phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ thửa đất này đều được ông T quản lý, sử dụng sau khi bà O chết cho đến nay.

[5.2] Theo lời trình bày của bị đơn ông Trần Văn T trong quá trình giải quyết vụ án thì phần diện tích đất này do ông T và bà O nhận chuyển nhượng của ông N vào năm 1989 nhưng tại phiên tòa ông T lại cho rằng đất này do ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Hạnh (ông Bảy Còm) từ trước thời điểm chung sống với bà O, khi chung sống với bà O thì cả hai cùng sinh sống trên thửa đất này cho đến khi ly hôn năm 1995. Sau khi ly hôn một thời gian ngắn thì đến năm 1996, bà O, ông T tiếp tục quay lại chung sống cho đến nay. Quá trình sử dụng đất ông T, bà O đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Trường G, phần còn lại cả hai tiếp tục sử dụng cho tới khi bà O chết thì ông T một mình quản lý sử dụng. Năm 2000, bà O làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần diện tích 278m², đến năm 2009 thì làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại là 165m², cùng năm 2009 ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gộp 02 thửa đất này thành thửa số 129 với diện tích 438m². Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Gi thì phần đất được cấp giấy chứng nhận còn lại là 185m². Phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do một mình ông T tự khai phá.

[5.3] Xét lời trình bày của các bên đương sự thấy rằng: Theo giấy mua bán đất ngày 10/02/1994 (Bút lục số 103) thể hiện “*Tôi tên Nguyễn Văn Hạnh, sinh 1954 ngụ tại thôn 2, xã E, Bù Đăng, Sông Bé có sang nhượng cho bà Lê Thị Kim O ngụ tại Đồng*

Xoài, Đồng Phú, Sông Bé 1 miếng đất thuộc diện thổ cư diện tích 500m²...”. Giấy mua bán này chỉ có chữ ký của bà O và ông H và xác nhận của Ban quản lý thôn 2, xã E ngày 15/02/1995, xác nhận của UBND xã E vào ngày 07/3/1995. Nội dung giấy mua bán này phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị M là vợ của ông Nguyễn Văn H (Bút lục 161) “ Tôi nghe ông Bảy (ông H) kể là khi bà O bán đồ ăn dạo từ Đồng Xoài lên có hỏi mua một phần đất để làm quán nhỏ bán đồ ăn thì chồng tôi đồng ý sau đó việc mua bán của hai bên như thế nào thì tôi không rõ... ”. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất tranh chấp là do bà O đứng ra nhận chuyển nhượng của ông H vào năm 1994. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 17/11/1995 của bà Lê Thị Kim O (Bút lục 147), lời khai ngày 13/11/1995 của ông Trần Văn T (Bút lục 145-146) đều xác định thửa đất nhận chuyển nhượng của ông H là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 09/DSST ngày 22/12/1995 của Tòa án nhân dân huyện G quyết định chia thửa đất này cùng tài sản trên đất cho bà O nên đến năm 2000 bà O làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích 273m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 149/QSDĐ ngày 21/11/2000 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Lê Thị Kim O (thửa đất số 20). Tới năm 2009, UBND huyện G tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 165m² thuộc thửa số 21 cho hộ bà O và ông Trần Văn T. Tới ngày 11/8/2009, UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00462 (gộp thửa đất số 20 và 21 thành thửa số 129) cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438 m² (trong đó có 271m² đất thuộc hành lang lộ giới). Trước đó vào 1994, bà O chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G phần đất có diện tích 253m², đến ngày 29/10/2009 mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Gi theo quy định nên phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại là 185m². Tuy nhiên, phần diện tích đất thực tế ông T và bà O quản lý, sử dụng sau khi chuyển nhượng cho ông Gi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 165m². Phần đất này được ông T, bà O quản lý, sử dụng mà không có tranh chấp.

[5.3] Theo văn bản ngày 17/12/2024 của Công an xã E, huyện G cũ (Bút lục 199) thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 149/QSDĐ ngày 21/11/2000 thì hộ gia đình bà Lê Thị Kim O gồm có bà O, anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ; thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 165m² ngày 09/7/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00462 ngày 11/8/2009 với diện tích 438m² thì hộ gia đình bà O gồm có bà O và chị Đ còn anh Đ đã chuyển khẩu từ năm 2006. Như vậy, mặc dù thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 trong hộ gia đình bà O gồm có cả anh Đ, chị Đ; thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 hộ bà O có chị Đ nhưng xét thấy thời điểm bà O nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 thì anh Đ, chị Đ còn nhỏ; anh Đ, chị Đ cũng xác định không có công sức đóng góp tạo dựng quyền sử dụng đất, anh Đ chỉ sinh sống cùng bà O trên thửa đất này từ năm 2000 đến năm 2003 nhưng chỉ đi học ở Bình Dương thỉnh thoảng mới về, chị Đ sinh sống cùng bà O từ năm 1995 đến khi lập gia đình năm 1999. Do đó, việc anh Đ, chị Đ cho rằng toàn bộ thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình bà O gồm bà O, anh Đ và chị Đ là không có căn cứ nên yêu cầu chia tài sản này làm 03 phần không được chấp nhận.

[6] Khi ly hôn năm 1995, thì bà O và ông T đã thỏa thuận phân chia tài sản chung, thống nhất giao tài sản là quyền sử dụng đất 400m² cùng 01 căn nhà gỗ lợp mái ngói, nền gạch tàu cho bà O quản lý sử dụng và sau khi quay lại chung sống với nhau ông T chỉ chung sống như vợ như chồng với bà O mà không đăng ký kết hôn, ông T

cũng không thuộc thành viên trong sổ hộ khẩu hộ bà O nên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00436 đối thửa số 21 tờ bản đồ 65104 với diện tích 165m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H00462 đối thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 ngày 11/8/2009 với diện tích 438m² đều thể hiện cấp cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T chứ không ghi là cấp cho hộ bà Lê Thị Kim O.

[7] Mặc dù, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T làm thủ tục kê khai và ông T cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quá trình sử dụng đất, bà O không những không có ý kiến mà vào ngày 29/10/2009, bà O còn cùng ông T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường G tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do UBND xã E chứng thực số 153, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD (Bút lục 136-137). Thời điểm này bà O hoàn toàn khỏe mạnh và tinh táo vì theo phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đ trình bày bà O chỉ bị bệnh nặng khoảng mấy tháng trước khi chết vào ngày 12/12/2019. Như vậy, bà O đã tự nguyện xác định tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 483m² này là tài sản chung của bà O và ông T. Điều này cũng phù hợp với thực tế ông T và bà O cùng trực tiếp quản lý sử dụng đất từ thời điểm quay lại chung sống với nhau cho đến khi bà O chết (năm 2019) thì ông T vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích đất 438m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00462 ngày 11/8/2009 là tài sản chung của ông T và bà O.

[8] Đối với phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 498,9m²: Theo phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đ thì phần diện tích đất này là phần đất còn lại bà O nhận chuyển nhượng của ông Hạnh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết ly hôn vào năm 1995 ông T và bà O đều xác định tài sản chung là phần diện tích đất tọa lạc tại Thôn 2, xã E, huyện G, tỉnh Sông Bé (sau này là thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước; hiện nay là thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai) là 400m² (Bút lục 147-151), sau đó bà O và ông T đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với tổng diện tích 438m². Do đó việc nguyên đơn và người liên quan chị Đ cho rằng đây là phần diện tích đất của bà O được chia chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Bị đơn ông T xác định phần diện tích đất này là do ông T tự khai phá thêm từ năm 1994 nhưng ông T cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Xét thấy ông T và bà O cùng quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất theo hiện trạng sử dụng hiện nay cho tới khi bà O chết. Do đó, cần xác định diện tích đất 498,9m² cũng là tài sản chung của ông T và bà O trong thời gian chung sống với nhau.

[9] Về tài sản trên đất: Đối với căn nhà cấp 4 có diện tích 112,8m², nhà kho có diện tích 22,8m², mái vòm và nhà trọ có diện tích 75,5m²: Phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định đây là tài sản chung của ông T và bà O. Quá trình giải quyết vụ án ông T cho rằng đây là tài sản riêng của ông T và có yêu cầu phản tố công nhận đây là tài sản riêng của ông T, tuy nhiên tại phiên tòa ông T đồng ý xác định tài sản chung của ông T và bà O là căn nhà cấp 4 và nhà kho. Do đó, cần xác định căn nhà cấp 4 có diện tích 112,8m², nhà kho có diện tích 22,8m² là tài sản chung của ông T, bà O.

[9.1] Đối với nhà trọ, ông T cho rằng đây là tài sản riêng của ông T vì số tiền dùng để xây nhà trọ là tiền ông T chuyển nhượng đất dưới Đồng Xoài. Mặc dù vào ngày 14/7/2008, ông T có chuyển nhượng cho chị Lư Thị Ngọc Lợi và anh Nguyễn Văn Nam (Bút lục 124) phần đất có diện tích 311m² với giá 470.000.000đồng nhưng

không có căn cứ xác định ông T sử dụng một phần số tiền này để xây nhà trọ và mái vòm có diện tích 75,5m². Do nhà trọ được xây dựng trong thời gian ông T, bà O chung sống với nhau, cùng quản lý, sử dụng nên cần xác định đây là tài sản chung của ông T và bà O.

[9.2] Đối với cây trồng trên đất gồm cây bơ, cây mít, cây sung được trồng trong thời gian ông T và bà O chung sống nên cũng cần xác định đây là tài sản chung của ông T và bà O.

[10] Về việc xác định phần tài sản của bà O trong khối tài sản chung với ông T: Xét về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp đã được phân chia cho bà O khi ly hôn, sau đó ông T mới quay lại chung sống và cùng bà O quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ông T cùng bà O trực tiếp quản lý, sử dụng trong thời gian dài và từ thời điểm bà O chết (năm 2019) thì ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, làm tăng thêm giá trị đất từ thời điểm bà O chết cho đến nay. Do đó, về công sức đóng góp thì bà O và ông T là ngang nhau. Nên bà O được chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất là 331,95m² cùng $\frac{1}{2}$ tài sản trên đất.

[11] Tuy nhiên, các bên đương sự đều không xác định được vị trí, ranh giới phần đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo công văn số 01/CV-TA ngày 27/01/2026 của Công ty TNHH MTV đo đạc đất đai 401 Bình Phước thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00462 do UBND huyện G cấp ngày 11/8/2009 là cấp theo bản đồ đo đạc ngày 07/10/1999 theo hệ tọa độ HN-72 còn phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 15/01/2026 do Công ty đo đạc 401 thực hiện theo hệ tọa độ VN-2000. Do không trùng hệ tọa độ nên không thể tiến hành lồng ghép được vị trí và diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên phiếu đo đạc chỉnh ngày 15/01/2026. Như vậy, không thể xác định được phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 165m² trên sơ đồ đo đạc nên không thể chia quyền sử dụng đất này bằng hiện vật.

[12] Đối với phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 498,9m²: Theo Công văn số 266/UBND-KT ngày 12/02/2026 của UBND xã H, tỉnh Đồng Nai thì phần diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện G, tỉnh Bình Phước (cũ) tại Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 17/8/2025 thì phần diện tích đất này có một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông; ngoài ra khu đất còn thuộc quy hoạch thăm dò, khai thác khoáng sản bauxite theo Quyết định số 866 của Thủ tướng Chính phủ. Do đó, hiện tại thửa đất chưa đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xem xét (nếu có) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện sau khi tranh chấp được giải quyết dứt điểm và đảm bảo phù hợp quy hoạch theo quy định của pháp luật. Như vậy, hiện nay phần diện tích đất này không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện việc chia quyền sử dụng đất bằng hiện vật theo quy định. Theo quy định tại khoản 2 Điều 219 Bộ luật dân sự 2015: *“Nếu không thể chia phần quyền sở hữu bằng hiện vật hoặc việc chia này bị các chủ sở hữu chung còn lại phản đối thì người có quyền có quyền yêu cầu người có nghĩa vụ bán phần quyền sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ thanh toán.”*

Theo biên bản định giá ngày 13/2/2025 của Hội đồng định giá tài sản huyện G, tỉnh Bình Phước cũ (Bút lục 241-242) thì quyền sử dụng đất có giá là 1.500.000đồng/m² nên diện tích đất tranh chấp 663,9m² có giá 995.850.000 đồng; giá trị tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4 có giá 208.824.000 đồng, nhà kho có giá 22.081.000 đồng, nhà trọ có

giá 74.317.500đồng, 01 cây mít có giá 958.000 đồng, 05 cây bơ có giá 6.600.000 đồng, 01 cây sung có giá 84.000 đồng, tổng giá trị tài sản trên đất là 306.264.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.308.714.500 đồng.

[13] Việc chia di sản thừa kế của bà O:

[13.1] Về thời điểm mở thừa kế: Theo nội dung giấy chứng tử ghi nhận bà Lê Thị Kim O chết ngày 12/12/2019 nên theo khoản 1 Điều 611 của Bộ luật Dân sự xác định thời điểm mở thừa kế đối với di sản của bà O là ngày 12/12/2019.

[13.2] Về diện và hàng thừa kế: Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ và chị Đ xác định bà Lê Thị Kim O chỉ có 02 người con đẻ là anh Đ và chị Đ, bố mẹ bà O đều đã chết trước thời điểm bà O chết. Ngoài ra, bà O không còn người thuộc hàng thừa kế thứ nhất nào khác. Căn cứ Điều 651 của Bộ luật dân sự 2015 xác định anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà O.

[13.3] Về di sản thừa kế: Phần tài sản của bà O trong khối tài sản chung với ông T được chia là diện tích đất 331,95m² cùng ½ tài sản trên đất. Do đó theo quy định tại Điều 643 Bộ luật Dân sự thì đây là di sản để lại của bà O. Bà O chết không để lại di chúc nên căn cứ vào Điều 675 của Bộ Luật dân sự năm 2015 thì di sản do bà O để lại được chia theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất của bà O là anh Đ và chị Đ nên anh Đ và chị Đ mỗi người được hưởng ½ phần tài sản của bà O để lại.

[13.4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Phía nguyên đơn anh Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đ đều yêu cầu được nhận tài sản bằng hiện vật. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, hiện nay không xác định được vị trí phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 165m² và phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện việc chia quyền sử dụng đất bằng hiện vật. Ông T cũng có nguyện vọng được nhận toàn bộ tài sản tranh chấp bằng hiện vật và hoàn trả giá trị cho anh Đ, chị Đ theo quy định. Do ông T cùng bà O trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến khi bà O chết và một mình quản lý sử dụng tài sản sau khi bà O chết cho đến nay; hiện ông T đã cao tuổi, không còn chỗ ở nào khác, anh Đ và chị Đ đều đã có gia đình và chỗ ở ổn định. Nên cần giao toàn bộ tài sản cho ông T quản lý, sử dụng còn ông T có nghĩa vụ hoàn trả bằng giá trị đối với phần tài sản mà bà O được chia là 654.357.250 đồng. Đây chính là phần di sản thừa kế của bà O nên anh Đ và chị Đ mỗi người được chia thừa kế số tiền 327.178.625 đồng nên ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho anh Đ và chị Đ.

[14] Trong thời gian nghị án, ngày 14/4/2026 phía bị đơn ông Trần Văn T có nộp đơn yêu cầu giải quyết phần nợ chung của bà O và ông T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào năm 2019. Tuy nhiên, xét thấy đơn yêu cầu phản tố của ông T được nộp sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không xem xét, thụ lý giải quyết yêu cầu này của ông T theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông T có quyền khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[15] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G là vô hiệu. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong

đó 231m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009. Quá trình giải quyết vụ án anh Đ và chị Đ đã rút yêu cầu nên cần đình chỉ yêu cầu này của anh Đ và chị Đ.

[16] Đối với phần diện tích 89m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01137 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/8/2014 cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th, ông C bà Th có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T trả lại phần diện tích đất này, tuy nhiên ngày 06/01/2025 ông C, bà Th đã rút đơn khởi kiện, phía anh Đ, ông T và chị Đ cũng không có yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích đất này nên cần đình chỉ yêu cầu độc lập này của ông C, bà Th theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[17] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định; định giá tài sản là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 3.010.000 đồng, tổng là 6.010.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự thì trường hợp yêu cầu chia tài sản chung thì mỗi người được chia tài sản phải chịu phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo tỷ lệ giá trị phần tài sản mà họ được chia. Do đó anh Đ, chị Đ mỗi người phải chịu 3.005.000 đồng; anh Đ đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng, ông T đã nộp tạm ứng số tiền 3.010.000 đồng nên chị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 3.005.000 đồng, anh Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 5.000 đồng.

[18] Về án phí: Anh Đ và chị Đ phải chịu án phí đối với phần tài sản được chia tương đương số tiền 16.358.931 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh Đ đã nộp là 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0010050 ngày 11/02/2020 và số 015832 ngày 12/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G (nay là Phòng thi hành án khu vực 12- Đồng Nai), anh Đ còn phải nộp tiếp số tiền 4.358.931 đồng; chị Đ được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng theo Biên lai thu 015833 ngày 12/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G (nay là Phòng thi hành án khu vực 12- Đồng Nai), nên chị Đ phải nộp tiếp số tiền 9.358.931 đồng.

Ông T được miễn án phí theo quy định nên không phải chịu.

Ông C, bà Th không phải chịu, hoàn trả cho ông C, bà Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009303 ngày 24/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G (nay là Phòng thi hành án khu vực 12- Đồng Nai),

[19] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12- Đồng Nai là có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 157, Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Căn cứ vào các Điều 208, 210, 219, 609, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651, 660 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ điều 15,16 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Đ về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153 quyền số 01 ngày 29/10/2009 đối với diện tích đất 253m² trong phần diện tích đất 438m² giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Trường G là vô hiệu. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp H00462 ngày 11/8/2009 cho hộ bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T với diện tích 438m² (trong đó 231m² đất thuộc hành lang lộ giới) thửa số 129, tờ bản đồ số 65104 và nội dung điều chỉnh tại trang số 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G diện tích 253m² do Phòng Tài nguyên môi trường huyện G xác nhận ngày 20/11/2009.

Đình chỉ yêu cầu phân tố của ông Trần Văn T đề nghị được hưởng 1/3 di sản là quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Kim O để lại.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th đối với phần diện tích đất 89m² mà ông T đang quản lý, sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01137 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/8/2014 cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th, đất thuộc thửa đất số: 23; tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ và yêu cầu độc lập của chị Lê Hồng Đ về việc công nhận diện tích 663,9m² là tài sản chung của bà Lê Thị Kim O, chị Lê Hồng Đ, anh Trần Quốc Đ; Yêu cầu chia cho bà O, chị Đ, anh Đ mỗi người được 221,3m².

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Quốc Đ; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Lê Hồng Đ; chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của ông Trần Văn T.

Công nhận phần diện tích 663,9m² cùng tài sản trên đất là tài sản chung của bà Lê Thị Kim O và ông Trần Văn T. Phần tài sản của bà O là diện tích đất 331,95m² cùng ½ tài sản trên đất tương đương với số tiền 654.357.250 đồng (Sáu trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Xác định di sản thừa kế của bà Lê Thị Kim O để lại là 654.357.250 đồng (Sáu trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Anh Trần Quốc Đ, chị Lê Hồng Đ mỗi người được hưởng một kỷ phần thừa kế tương đương với số tiền 327.178.625 đồng (Ba trăm hai mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng).

Giao cho ông Trần Văn T được quyền quản lý, sử dụng, diện tích đất 663,9m² cùng tài sản trên đất tọa lạc tại Thôn 8, xã E, huyện G, tỉnh Bình Phước, (nay là thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai); trong đó có 165m² đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ số H00462 do UBND huyện G cấp ngày 11/8/2009 thửa số 129, tờ bản đồ số 65104, đứng tên hộ bà Lê Thị Kim O, ông Trần Văn T và phần diện tích đất 498m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất.

(Đất có vị trí từ theo điểm 1,6,5,4,3,2,1 tại phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 15/01/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Bù Đăng do Công ty TNHH MTV đo đạc 401 Bình Phước thực hiện đo đạc kèm theo bản án)

Ông Trần Văn T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 165m², thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 65104, tọa lạc tại Thôn 8, xã H, tỉnh Đồng Nai; và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất

498,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Buộc ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ trả cho anh Trần Quốc Đ và chị Lê Hồng Đ mỗi người số tiền 327.178.625 đồng (*Ba trăm hai mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng*).

[2] Về án phí: Anh Đ và chị Đ mỗi người phải chịu 16.358.931 đồng (*Mười sáu triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn chín trăm ba mươi mốt đồng*), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh Đ đã nộp là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) theo Biên lai thu số 0010050 ngày 11/02/2020 và số 015832 ngày 12/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G (nay là Phòng thi hành án khu vực 12- Đồng Nai), anh Đ còn phải nộp tiếp số tiền 4.358.931 đồng (*Bốn triệu ba trăm năm mươi tám nghìn chín trăm ba mươi mốt đồng*); chị Đ được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) theo Biên lai thu 015833 ngày 12/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G (nay là Phòng thi hành án khu vực 12- Đồng Nai), nên chị Đ phải nộp tiếp số tiền 9.358.931 đồng (*Chín triệu ba trăm năm mươi tám nghìn chín trăm ba mươi mốt đồng*).

Ông T được miễn án phí theo quy định nên không phải chịu.

Ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Th không phải chịu, hoàn trả cho ông C, bà Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009303 ngày 24/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G (nay là Phòng thi hành án khu vực 12- Đồng Nai).

[3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 6.010.000 đồng (*Sáu triệu không trăm mười nghìn đồng*). Anh Đ, chị Đ mỗi người phải chịu 3.005.000 đồng (*Ba triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng*); anh Đ đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng, ông T đã nộp tạm ứng số tiền 3.010.000 đồng (*Ba triệu không trăm mười nghìn đồng*) nên chị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 3.005.000 đồng (*Ba triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng*), anh Đ phải hoàn trả cho ông T số tiền 5.000 đồng (*Năm nghìn đồng*).

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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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 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 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án tại thời điểm trả tiền.

[4] Dương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Dương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 12- Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trương Thị Đào