

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 669/2025/DS - PT
Ngày 29 - 12 - 2025
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp thừa kế*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Lê Thành Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 502/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp thừa kế*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS - ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 638/2025/QĐ - PT ngày 20 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 388/QĐ - PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Xuân B, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Xuân N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân B và anh Nguyễn Xuân N: Anh Lê Tấn P, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: đường 3/2, khóm D, xã C, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2025.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Bà Lê Thị M, sinh năm 1958.

Địa chỉ: số B, đường P, phường L, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T: Luật sư Nguyễn Hữu T1 – Văn phòng L5, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bé B1, sinh năm 1951 (có đơn xin vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt)
3. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1962 (có đơn xin vắng mặt)
5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt)
6. Bà Nguyễn Thị Thủy C1, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)
7. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt)
8. Chị Nguyễn Thị Cẩm N1, sinh năm 1986 (vắng mặt)
9. Anh Lương Văn R1, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

10. Anh Nguyễn Văn N2, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

11. Anh Nguyễn Văn B2, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

12. Chị Nguyễn Thị N3, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, tổ B, xã T, tỉnh Đồng Nai.

13. Chị Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, tỉnh Đồng Nai.

14. Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

15. Anh Nguyễn Huệ P1, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

16. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

17. Anh Phạm Thanh H1, sinh năm 1997 (có đơn xin vắng mặt)

18. Bà Lương Thị C2, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt)

19. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1952 (có đơn xin vắng mặt)

20. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là bị đơn; bà Nguyễn Thị T Chi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2023, ngày 09/09/2024, ngày 26/9/2024. Lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân N, anh Nguyễn Xuân B và lời khai của anh Lê Tân P là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Ý (chết ngày 09/7/2021) là vợ chồng có 02 người con là anh Nguyễn Xuân N và anh Nguyễn Xuân B. Cha ông Ý là ông Nguyễn Văn L2 (chết ngày 17/06/2016) và mẹ ông Ý là bà Lê Thị T3 (chết ngày 03/05/2016). Ông Ý là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 90, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.300m², đất thổ vườn, tọa lạc ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã Q, tỉnh Vĩnh Long) do ông Nguyễn Văn Ý đứng tên quyền sử dụng đất cấp ngày 07/10/1992, đất có nguồn gốc do cha, mẹ ông Ý cho. Khi đo đạc Vlap thì phần đất này tách thành 02 thửa là thửa số 385, diện tích 823,8m², loại đất ở, trồng cây lâu năm và thửa 312, diện tích 924m², loại đất ở, trồng cây lâu năm.

Trước đây vào giữa năm 2011 thì ông Ý và ông Nguyễn Văn L2 có thỏa thuận đổi đất, ông Ý đổi một phần thửa đất số 90 diện tích 296,4m² (thuộc tách thửa 385-3(90-2) + tách thửa 385-4 (90-3)) với 01 liếp đất phía sau nhà có diện tích 500m² thuộc thửa số 92 của ông L2 nên ông Ý đã ký tên tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/7/2011, việc đổi đất chỉ nói miệng. Khi đo đạc Vlap thì cả 02 phần đất đổi này đều do ông L2 kê khai vào thửa đất số 312 rồi sau đó ông L2 tách lại đất cho ông Ý. Việc đổi đất này chưa thực hiện, gia đình ông Ý vẫn sử dụng phần đất 296,4m² và ông L2, bà T3 vẫn sử dụng phần đất 500m². Sau khi ông L2, bà T3 chết thì bà T quản lý sử dụng phần đất 500m² mà ông L2 hứa đổi đất với ông Ý cho đến nay.

Ngày 16/11/2023 bà L, anh N, anh B yêu cầu đo đạc khai nhận thừa kế từ ông Ý đổi với thửa đất 90 nhưng bà T ngăn cản. Nay bà L, anh B, anh N khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ý và ông Nguyễn Văn L2 vào năm 2011 tại phần đất có diện tích 296,4m² (thuộc tách thửa 385-3(90-2) + tách thửa 385-4 (90-3)) với phần đất diện tích 500m² thuộc thửa số 92; Yêu cầu công nhận cho bà L, anh B, anh N được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 385 (thửa cũ 90), diện tích 910,7m², tờ bản số 18 (5), loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long. Anh B, anh N đồng ý giao cho bà L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản ông L2 và bà T3 chết để lại là phần đất có diện tích 12.466m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm thuộc các thửa 92 (thửa mới 312, 313, 316, 334, 317) thành 11 kỷ phần, mỗi kỷ phần có diện tích 1.133m². Bà L, anh N và anh B xin nhận phần đất diện tích 1.133m² trong đó có 50m² đất ở và 1.083m² đất

trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 312, diện tích chung 4.692,3m², tọa lạc ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn L3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T đang quản lý sử dụng đất; về cây trồng trên đất thì ai nhận đất thì nhận cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân N, anh Nguyễn Xuân B xác định di sản thừa kế của ông L3 và bà T3 chết để lại là phần đất diện tích 10.630m² để chia thừa kế thành 11 kỷ phần, mỗi kỷ phần có diện tích 966m². Bà L, anh N và anh B xin phần đất diện tích 966m² trong đó có 50m² đất ở và 916m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 312, diện tích chung 4.692,3m².

Theo lời khai của bị đơn bà Nguyễn Thị T, lời khai của bà Lê Thị M là đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông Nguyễn Văn L2 (chết ngày 17/06/2016) và bà Lê Thị T3 (chết ngày 03/05/2016) là vợ chồng có 11 người con bao gồm:

1. Bà Nguyễn Thị B3 Ba
2. Ông Nguyễn Văn R
3. Ông Nguyễn Văn L1
4. Ông Nguyễn Văn M1
5. Ông Nguyễn Văn C
6. Bà Nguyễn Thị T Chi
7. Ông Nguyễn Văn D
8. Bà Nguyễn Thị T
9. Ông Nguyễn Văn R2 (chết năm 1977) có vợ là bà Lương Thị C2 và 02 người con là chị Nguyễn Thị Cẩm N1 và anh Nguyễn Văn R3.
10. Ông Nguyễn Văn B4 (chết 2008) có vợ là bà Nguyễn Thị K 07 người con là anh Nguyễn Văn N2, anh Nguyễn Văn B2, chị Nguyễn Thị N3, chị Nguyễn Thị Hồng T2, chị Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Huệ P1.
11. Ông Nguyễn Văn Ý (chết 2021) có vợ là bà Nguyễn Thị L và 02 người con là anh Nguyễn Xuân B và anh Nguyễn Xuân N.

Ông L2 và bà T3 chết không để lại di chúc, ông L2 có phần đất thừa số 92 diện tích 10.630m², đất thổ quả, tọa lạc ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã Q, tỉnh Vĩnh Long) nằm liền kề với thửa đất 90 của ông Nguyễn Văn Ý do ông L2 tặng cho ông Ý. Thửa đất số 90 ông Ý được cấp quyền sử dụng đất không đúng vị trí do đã cấp bao trùm phần lõi đi của ông L2 có diện tích 296,4m² gồm tách thửa 385-3 (90-2) + 385-4 (90-3), thực tế phần đất tranh chấp này là thuộc thửa số 92 của ông L2, khi cho đất ông Ý thì ông L2 không có cho phần đất lõi đi này. Đến tháng 07/2011 thì ông Ý đồng ý trả ông L2 phần đất 296,4m² nên ông L2 đã tách thửa đất số 92 cho các con, còn lại một phần ông L2 đã kê khai với phần đất ông Ý trả lại diện tích 296,4m² thành thửa 312 diện tích 4.692,3m². Phần đất thửa 312 ông L2 đã tặng cho bà T vào năm 1995, việc tặng cho này tất cả các anh em trong gia đình đều biết, sau khi tặng cho đất thì ông L2 vẫn tiếp tục sử dụng đất đến năm 2015 thì bà T

mới về sử dụng đất cho đến nay. Sau khi ông Ý chết thì bà L, anh B, anh N đã làm hàng rào luôn phần đất ông Ý trả lại cho ông L2, giữa ông Ý và ông L2 không có đổi đất với nhau tại thửa số 90 và thửa 92 như nguyên đơn trình bày, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, anh B, anh N. Nay bà T yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 296,4m² thuộc tách thửa 383 (thửa củ 90) do ông Nguyễn Văn Ý đứng tên quyền sử dụng đất ngày 07/10/1992; Yêu cầu bà L, anh B, anh N phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại cho bà T phần đất diện tích là 296,4 m² thuộc tách thửa 385 (thửa củ 90). Công nhận thửa đất số 312 diện tích 4.692,3m² là của bà T, bà T được đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà T không đồng ý cho Tòa án tiến hành khảo sát, đo đạc đất mà dựa vào kết quả đo đạc theo chương trình Vlap để giải quyết vụ án. Còn lỗi đi, bà T đồng ý với kết quả đo đạc ngày 27/02/2024 diện tích là 296,4m².

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 296,4m² thuộc tách thửa 383 (thửa củ 90) mà chỉ yêu cầu bà L, anh B, anh N phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại cho bà T phần đất có diện tích là 296,4 m² thuộc tách thửa 383 (thửa củ 90). Ông L2, bà T3 chết không để lại di sản thừa kế nên không yêu cầu chia di sản thừa kế của ông L2 và bà T3 mà chỉ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà T được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 312 diện tích là 4.692,0m².

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 18/4/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R trình bày: Cha mẹ ông R là ông Nguyễn Văn L2 (chết ngày 17/6/2016) và bà Lê Thị T3 (chết ngày 03/5/2016) có tất cả 11 người con như lời trình bày của bà T. Ông L2 và bà T3 chết không để lại di chúc, di sản của ông L2 và bà T3 chết để lại là thửa đất số 92, diện tích 10.630m², loại đất thổ quả, tọa lạc ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo chương trình đo đạc Vlap thửa đất số 92 được tách và nhập thửa thành các thửa: Thửa đất số 312 (tách 92+ tách 27 + tách rạch) diện tích 4.692,3m²; Thửa đất số 313 (tách 92+ tách 25) diện tích 2.705,8m²; Thửa đất số 316 (tách 92) diện tích 848,9m²; Thửa đất số 12 (tách 92) diện tích 1.379,3m²; Thửa đất số 334 (tách 92) diện tích 1.418,5m²; Thửa đất số 317 (tách 92) diện tích 1.717,6 m² hiện do ông Nguyễn Văn C kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi trừ ra diện tích 296,4m² thuộc thửa đất số 90 (Vlap là thửa 385) thì di sản thừa kế của ông L2 và bà T3 là 12.466m².

Năm 1993 ông L2, bà T3 có tặng cho ông R phần đất diện tích 1.400m² đất thổ quả thuộc thửa đất số 81 và phần đất 1.800m² thuộc thửa đất số 88, đất lúa, tại ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long. Thửa 81 ông R đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thửa số 88 liền kề với thửa đất số 81 thì chưa được cấp quyền sử dụng đất do ông C và bà T không giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông R khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông R với ông L2, bà T3 đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88. Công nhận cho ông R quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88 đã nhập chung với thửa đất số 81 có số thửa đất mới 291, diện tích

3.152,5 m², đất thổ vườn. Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của ông L2 và bà T3 là phần đất diện tích 12.466m² thành 11 kỷ phần, xin nhận phần đất có diện tích 1.133m² trong đó có diện tích 50m² đất ở và 1.083m² đất trồng cây lâu năm thuộc tách thửa đất số 312.

Ngày 26/5/2025 ông Nguyễn Văn R có đơn xin rút đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2025 đối với bị đơn bà T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông R với ông L2, bà T3 đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88; công nhận cho ông R quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88, về yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần đất diện tích 12.466m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé B1, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thủy C1, ông Nguyễn Văn D, bà Lương Thị C2, chị Nguyễn Thị Cẩm N1, anh Nguyễn Văn R3, bà Nguyễn Thị K, anh Nguyễn Văn N2, anh Nguyễn Văn B2, chị Nguyễn Thị N3, chị Nguyễn Thị Hồng T2, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Huệ P1, anh Phạm Thanh H1 và ông Phạm Văn S: Có ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D1 đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có bản khai gọi Tòa án theo Thông báo thụ lý vụ án, không đến Tòa án theo Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS - ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R về yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông R với ông L2, bà T3 đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88; về yêu cầu công nhận cho ông R quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88; về yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của ông L2 và bà T3 là phần đất diện tích 12.466m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân N và anh Nguyễn Xuân B.

Chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ý và ông Nguyễn Văn L2 tại phần đất có diện tích 296,4m² thuộc tách thửa 385 (thửa củ 90) với phần đất diện tích 500m² thuộc thửa số 92.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân N và anh Nguyễn Xuân B được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 910,7m² thuộc tách thửa 385 (trong đó có 614,3m² thuộc tách thửa 385-2 (thửa củ 90-1) + 258m² thuộc tách thửa 385-3 (thửa củ 90-2) + 38,4m² thuộc tách thửa 385- 4 (thửa củ 90-3)) thuộc tờ bản số 18 (5), loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

Phần đất diện tích 910,7m² có vị trí theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 27/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (kèm theo bản án).

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Xuân N và anh Nguyễn Xuân B đồng ý cho bà Nguyễn Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 910,7m² thuộc tách thửa 385 để bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân N và anh Nguyễn Xuân B được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 954,8m² và toàn bộ cây trồng trên phần đất diện tích 954,8m² thuộc tách thửa 312, tờ bản đồ số 18 (thửa củ 92, tờ bản đồ số 5), loại đất ở và đất trồng cây lâu năm (trong đó có 50 m² đất ở và 904,8m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất diện tích 954,8m² có vị trí theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất năm 2011(kèm theo bản án) có vị trí như sau:

- Từ trụ số 9 đến trụ số 10 dài 29,38m.
- Trên đoạn 8 – 7 lấy một điểm A sao cho đoạn 8- A dài 27,32m + đoạn 8-9 dài 5,18m = 32,5 m.
- Nối đường thẳng từ trụ số 10 đến rạch lấy một điểm B sao cho đoạn 10 – B dài 32,5 m.
- Nối điểm A với điểm B sao cho đoạn A dài 29,38m.

Bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân N và anh Nguyễn Xuân B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 954,8m² theo qui định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 312, loại đất thổ quả, diện tích 4.692,3m² thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 18, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn đối với phần diện tích 1.133m² trong đó có 50m² đất ở, 1.083m² đất trồng cây lâu năm đối với thửa đất 312; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 296,4m² đối với thửa đất 90 cấp cho ông Nguyễn Văn Ý; công nhận thửa đất 312 cho bà T; buộc nguyên đơn di dời hàng rào lưới B40 để trả lại diện tích đất tranh chấp 296,4m² thuộc thửa đất 90 cho bà T.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T Chị kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn đối với phần diện tích 1.133m² trong đó có 50m² đất ở, 1.083m² đất trồng cây lâu năm đối với thửa đất 312; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 296,4m² đối với thửa đất 90 cấp cho ông Nguyễn Văn Ý; công nhận thửa

đất 312 cho bà T Chi; buộc nguyên đơn di dời hàng rào lưới B40 để trả lại diện tích đất tranh chấp 296,4m² thuộc thửa đất 90 cho bà T Chi.

Ngày 25 tháng 5 năm 2025, Viện kiểm sát nhân dân Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh Lê Tấn P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bà Lê Thị M là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà T. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà T cho rằng: Đối với phần diện tích đất tranh chấp 296,4m² thuộc thửa 385 khi còn sống ông Nguyễn Văn Ý trả lại cho cụ Nguyễn Văn L2 chứ không có việc đổi đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc gia đình bà T trả lại phần diện tích đất này nhưng không tuyên phần lỗi đi cho gia đình bà T làm ảnh hưởng đến quyền lối đi của gia đình bà T. Đối với thửa đất 92, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến việc cụ L2, cụ T3 phân chia cho các người con mà chỉ dựa vào việc cụ L2 đứng tên quyền sử dụng đất thửa 92, xác định thửa đất 92 là di sản thừa kế là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chia thừa kế thửa đất 92 nhưng trong phần quyết định chỉ chia cho ông Nguyễn Văn Ý, còn các người con còn lại của cụ L2, cụ T3 thì không tuyên chia phần thừa kế cho những người con này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và thừa kế” là chưa đầy đủ, cần xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế và yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Lương Thị C2 (vợ ông Nguyễn Văn R2) và bà Nguyễn Thị K (vợ ông Nguyễn Văn B4) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác vì ông R2, ông B4 chết trước cụ L2 và cụ T3 nên bà C2 và bà K không được hưởng thừa kế của cụ L2, cụ T3.

Thửa số 92 đã tách thành 06 thửa gồm: Cụ Nguyễn Văn L2 kê khai, đăng ký thửa 312 diện tích 4.692,3m²; ông Nguyễn Văn L1 kê khai, đăng ký thửa 313 diện tích 2.705,8m²; bà Nguyễn Thị T Chi kê khai, đăng ký thửa 316 diện tích 848,9m²; anh Nguyễn Văn B2 kê khai, đăng ký thửa 334 diện tích 1.418,5m²; ông Nguyễn Văn C đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 317; ông Nguyễn Văn M1 kê khai, đăng ký thửa đất số 12, diện tích 1.379,3m². Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ đăng ký, kê khai đối với các thửa 313, 316, 334 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 317 là chưa thu thập đầy

đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án. Ngoài ra, thửa 313 do ông Nguyễn Văn L1 kê khai đăng ký được hợp từ tách thửa 92 và tách thửa 25, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định tách thửa 92 có diện tích bao nhiêu để xác định chính xác phần di sản của cụ L2, cụ thêm mà ông L1 đang quản lý, sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm không xác định được giá trị di sản thửa đất 92 là bao nhiêu, không xác định giá trị mỗi suất thừa kế là bao nhiêu; không xác định phần đất mà các đồng thừa kế được nhận trên thực trạng là bao nhiêu để so sánh với suất thừa kế được hưởng có lớn hơn hay nhỏ hơn để cân trừ giữa các hàng thừa kế còn lại. Trên thửa đất 92 có các cây trồng, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các cây trồng này là do ai trồng để xác định có phải là di sản của cụ L2, cụ T3 hay không. Quyết định của bản án chỉ tuyên chia cho nguyên đơn 01 suất thừa kế có diện tích 954,8m², còn các đồng thừa kế khác thì không tuyên cho họ được hưởng một suất là bao nhiêu, nhận hiện vật hay nhận giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất thửa 312 năm 2011 để chia diện tích 954,8m² thuộc thửa 312 cho bà L, anh N, anh B dẫn đến không thể thi hành án được.

Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung trong việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 4- Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn R2 (chết năm 1977), ông Nguyễn Văn B4 (chết 2008) là con cụ Nguyễn Văn L2 (chết năm 2016) và cụ Lê Thị T3 (chết năm 2016); ông R2, ông B4 chết trước cụ T3, cụ L2 nên chỉ có con của ông R2, ông B4 là người thừa kế thế vị của ông R2, ông B4 hưởng di sản của cụ L2, cụ T3. Tòa án cấp sơ thẩm đưa vợ ông R2 là bà Lương Thị C2, vợ ông B4 là bà Nguyễn Thị K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác.

[2] Thửa đất 90, diện tích 1.300m² có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn L2, cụ Lê Thị T3 tặng cho ông Nguyễn Văn Ý và ông Ý đã kê khai, đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/10/1992. Theo nguyên đơn cho rằng, do không có lối đi ra đường chính nên cụ L2 đã đổi phần đất có diện tích 500m² thuộc thửa 92 của cụ L2 với phần đất thực đo diện tích 296,4m² thuộc thửa 90 (thửa mới 385) của ông Ý để làm đường đi ra đường chính. Nay phía nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển đổi giữa cụ L2 với ông Ý đối với phần diện tích 296,4m² trên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Ý và cụ L2 với phần đất này. Mặc dù trong phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà Nguyễn Thị T vẫn có lối đi thuộc thửa 385 do nguyên đơn chưa lại cho bà T làm lối đi, đất có vị trí nằm giữa thửa đất 385 và thửa đất 313 thể hiện tại Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 27/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V nhưng không thể hiện diện tích, kích thước các cạnh phần lối đi này và trong phần quyết định của Bản án không tuyên mở phần lối đi này cho gia đình bà

T là thiếu sót.

[3] Thừa đất 92, diện tích 10.630m² được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn L2 vào ngày 13/12/1993. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thừa 92 là di sản của cụ L2, cụ T3 và chia thừa kế cho hàng thừa kế của cụ L2, cụ T3. Tuy nhiên, khi chia thừa kế, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định di sản thừa kế là thừa đất 92 có giá trị là bao nhiêu, mỗi suất thừa kế mà hàng thừa kế được hưởng có giá trị là bao nhiêu; chia cho các hàng thừa kế phần đất được nhận trên thực trạng là bao nhiêu để so sánh giá trị với suất thừa kế được hưởng có lớn hơn hay nhỏ hơn để cân trừ giữa các hàng thừa kế còn lại. Tòa án cấp sơ thẩm không làm điều này nên dẫn đến việc chia cho nguyên đơn (vợ và các con của ông Nguyễn Văn Ý) phần diện tích đất 954,8m², không xác định được phần diện tích đất 954,8m² này có giá trị lớn hơn hay nhỏ hơn phần suất thừa kế được hưởng để cân trừ với các hàng thừa kế còn lại. Trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên cho chia cho các hàng thừa kế còn lại của cụ L2, cụ T3 phần suất thừa kế mà họ được hưởng của cụ L2, cụ T3 là chưa giải quyết toàn diện vụ án chia thừa kế.

[4] Hiện nay, thừa đất 92 tách thành các thừa: Thừa 312 (tách thừa 92 + tách thừa 90 + tách rạch), diện tích 4.692,3m² do cụ Nguyễn Văn L2 kê khai, đăng ký; Thừa đất số 313 (tách 92 + tách thừa 25), diện tích 2.705.8 m² do ông Nguyễn Văn L4 và bà Mai Thị H2 kê khai, đăng ký; Thừa đất số 316 (tách 92), diện tích 848,9 m² do bà Nguyễn Thị T Chì kê khai, đăng ký; Thừa đất số 12 (tách 92), diện tích 1.379.3 m² do ông Nguyễn Văn M1 kê khai, đăng ký; Thừa đất số 334 (tách 92), diện tích 1.418,5 m² do ông Nguyễn Văn B2 kê khai, đăng ký; Thừa đất số 317 (tách 92), diện tích 1.717,6 m do ông Nguyễn Văn C kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ kê khai, đăng ký các thừa đất trên cũng như hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thừa 317 cho ông Nguyễn Văn C xem có đúng quy định của pháp luật hay không để xác định thừa đất 92 có còn là di sản của cụ L2, cụ T3 không.

[5] Thừa đất 313, diện tích 2.705.8 m², chiết từ thừa 92 và thừa 25, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ trong thừa đất 313 có bao nhiêu diện tích của thừa 92, có bao nhiêu diện tích của thừa 25 để xác định phần di sản của cụ L2, cụ T3 trong thừa đất 313 này diện tích là bao nhiêu.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào kết quả đo đạc hiện trạng khu đất năm 2011 để chia vị trí phần diện tích đất 954,8m² thuộc tách thừa 312 cho nguyên đơn (BL 122), trong khi đó so sánh Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 27/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V (BL 82) với Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất thừa 312 năm 2011 thì các cột mốc theo hiện trạng sử dụng đã có sự thay đổi so với ranh theo bản đồ địa chính chính quy nên không thể sử dụng các điểm mốc trên Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất năm 2011 để xác định vị trí phần diện tích đất 954,8m², dẫn đến không thể thi hành án được.

[7] Từ những vi phạm về tố tụng và nội dung như phân tích trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Vĩnh Long và đề nghị của vị Kiểm sát viên, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long về phần chia thừa kế

thửa đất 92 và phần tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 296,4m² (phần ký hiệu 385 -3, 385 -4) thuộc thửa 385 (thửa cũ 90), giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long giải quyết lại nội dung này của vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T Chi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2025/DS - ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long về phần chia thừa kế thửa đất 92 và phần tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 296,4m² (phần ký hiệu 385-3, 385 -4) thuộc thửa 385 (thửa cũ 90), giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Vĩnh Long giải quyết lại nội dung này của vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R về yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông R với cụ Nguyễn Văn L2, cụ Lê Thị T3 đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88; về yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn R quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.800m² thuộc thửa đất số 88.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T Chi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0002175 ngày 22 tháng 8 năm 2025; Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T Chi 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0002335 ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 4 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 4 – Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Hùng

