

Bản án số: 527 /2026/DS-PT

Ngày: 14-4- 2026

Về việc “*Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, chia thừa kế quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi, *Kiểm sát viên.*

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 2 năm 2026 về việc “*Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, chia thừa kế quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 279/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964

Địa chỉ: B P, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966

Địa chỉ: B ấp N, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K, ông H, bà T, bà M: Ông Nguyễn Trí M1, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Tuyết O, sinh năm 1963.

2. Bà Nguyễn Vân A, sinh năm 1997.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tuyết O: Bà Nguyễn Vân A.

Cùng địa chỉ: 1 đường L, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C2. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 1 C, Ô, khu B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn N – Trưởng văn phòng.

2. Văn phòng C3 – nay là Văn phòng C4. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng.

3. Bà Phan Thị S, sinh năm 1968. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Sơn Lợi, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh

4. Ông Phan Văn C1, sinh năm 1971. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/9/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/10/2024; tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, các nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) do ông Nguyễn Trí M1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1934 (chết năm 2007) và bà Phan Thị X, sinh năm 1934 (chết năm 2019) chung sống với nhau có tất cả 06 người con gồm:

1/ Nguyễn Văn H, sinh năm: 1960 (đã chết);

2/ Nguyễn Thị K, sinh năm: 1962;

3/ Nguyễn Văn H, sinh năm: 1964;

4/ Nguyễn Thị T, sinh năm: 1964;

5/ Nguyễn Thị M, sinh năm: 1966;

6/ Nguyễn Văn P, sinh năm: 1977 – chết từ nhỏ, không có vợ, con.

Ngoài ra, ông Q và bà X không còn con riêng, con nuôi nào khác.

Trong quá trình chung sống thì ông Q và bà X có tạo lập khối tài sản chung là quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 16.433 m², tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh). Cụ thể gồm các thửa:

1/ Thửa đất số 270, tờ bản đồ (TBD) số 5, diện tích 1.979 m², loại đất: BHK (vườn);

2/ Thửa đất số 371, TBD số 4, diện tích 1.169 m², loại đất: BHK (vườn);

3/ Thửa đất số 372, tờ bản đồ số 4, diện tích 501 m², loại đất: ONT(thô)

4/ Thửa đất số 373, TBD số 4, diện tích 2.076m², loại đất: BHK (vườn);

5/ Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 5, diện tích 635 m², loại đất: SON (ao)

6/ Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 5, diện tích 482 m², loại đất: BHK (vườn);

7/ Thửa đất số 326, tờ bản đồ số 5, diện tích 998 m², loại đất: Lúa;

8/ Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.036 m², loại đất: Lúa;

9/ Thửa đất số 358, tờ bản đồ số 5, diện tích 315 m², loại đất: Lúa;

10/ Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 5, diện tích 939 m², loại đất: Lúa;

11/ Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 4, diện tích 453 m², loại đất: Lúa;

12/ Thửa đất số 441, tờ bản đồ số 4, diện tích 233 m², loại đất: Lúa;

13/ Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10, diện tích 251 m², loại đất: Lúa;

14/ Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 10, diện tích 426 m², loại đất: Lúa;

15/ Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.996 m², loại đất: Lúa;

16/ Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, diện tích 944 m², loại đất: Lúa.

Năm 2007, ông Nguyễn Văn Q chết không để lại di chúc. Đến ngày 04/4/2011, những người thừa kế theo pháp luật của ông Q có thỏa thuận với nhau lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Theo đó, bà Phan Thị X, bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T có ký tên nhường toàn bộ kỹ phần của mình được hưởng thừa kế đối với di sản đất hương quả của ông Q để lại tại vuông rào (các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373) cho ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) quản lý; chia di sản thừa kế đất lúa cho bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) và Nguyễn Văn H (sinh năm 1964). Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị K được chia quyền sử dụng thửa đất số 329; tờ bản đồ số 5; diện tích 3.036m², loại đất Lúa, tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và bà K được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 369762 ngày 17/12/2013.

- Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) được chia một dãy đất gồm các thửa đất số 325, 326, 359, tờ bản đồ số 5; diện tích 2.419m², loại đất Lúa, tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và ông H (sinh năm 1964) được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 260597 ngày 26/12/2013.

- Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) được chia một dãy đất gồm thửa đất số 08, 09, 29, 36; tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 358, tờ bản đồ số 5, cùng loại đất Lúa tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và ông H (sinh năm 1960) được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 260593 ngày 26/12/2013.

Riêng phần đất thổ cư và đất vườn trong vuông rào tại các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, tờ bản đồ số 4, 5, diện tích 7.361m² (sau khi trừ kênh, đo thực tế còn 5.927m²) trên đất hiện có căn nhà thờ và nhiều công trình phụ và 05 ngôi mộ, đất vườn trong vuông rào này là phần di sản thừa hưởng của bà Phan Thị X, bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T nhưng được các bà ký nhường lại toàn bộ kỷ phần của mình và tạm giao cho ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) đứng tên để thực hiện nghĩa vụ thờ cúng sau này.

Ngày 02/04/2019, mẹ các nguyên đơn là bà Phan Thị X chết không để lại di chúc. Đến năm 2021, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) chết. Sau khi chết thì vợ ông H là bà Trần Thị Tuyết O và con gái là bà Nguyễn Văn A đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông H (sinh năm 1960) và đăng ký sang tên đất vườn trong vuông rào tại thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373 và nay có ý định bán các thửa đất hương quả này cho người khác nên các nguyên đơn không đồng ý với việc bà Trần Thị Tuyết O và con là bà Nguyễn Văn A tự ý khai nhận di sản thừa kế của ông H (sinh năm 1960) đang đứng tên đối với các thửa 270, 302, 371, 372, 373 tờ bản đồ số 4, 5; tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Về lý do năm 2011 ông H (sinh năm 1964), bà K, bà T, bà M đồng ý để lại phần di sản đất hương quả của mình nằm trong vuông rào cho ông H (sinh năm 1960) đứng tên là vì: giữa các đồng thừa kế là anh em ruột nên thực hiện theo phong tục trong mỗi gia đình sẽ để giữ lại một phần đất hương quả dùng vào việc thờ cúng nên có thỏa thuận miệng với nhau rằng để dành phần đất hương quả này cho một người đại diện đứng tên để dành vào việc thờ cúng. Sau khi ông H (sinh năm 1960) đứng tên đất từ năm 2011 thì các anh em vẫn giữ lời hứa này. Đến năm 2021, ông H (sinh năm 1960) chết thì bà Trần Thị Tuyết O và con bà là bà Nguyễn Văn A về cho rằng ông H (sinh năm 1960) đã đứng tên đất hương quả và tự ý sang tên, kê bán phần đất hương quả này có mồ mã ông, bà là vi phạm truyền thống đạo đức và không đúng với các thỏa thuận của nội bộ trong gia đình.

Ngoài ra, từ năm 1981, ông H (sinh năm 1960) sau khi cưới vợ về sống tại thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi chết (năm 2021), thỉnh thoảng có về thăm cha mẹ, nhưng không sống chung nên không phụng dưỡng và không có đóng góp gì vào khối di sản này. Còn bà Nguyễn Thị K là người sống cùng với cha mẹ từ lúc nhỏ đến nay, không có chồng con, trực tiếp chăm sóc cha mẹ, bà K tần tảo lao động, tự lắp 04 hố bom trong vuông rào mới có được khu đất cao như hôm nay; căn nhà chính vào năm 1975 là nhà cột tre, vách đất, bà K là người có công chính trong việc tạo lập tài sản của cha mẹ, vừa chăn nuôi, trồng hoa màu đem bán tích góp xây dựng nhà, vừa phải chăm sóc mẹ già bị mù, cha bị cụt chân, phải nuôi dưỡng cha mẹ đến khi chết và làm giỗ cho cúng ông, bà, cha mẹ nên các nguyên đơn yêu cầu bà K được hưởng thêm 01 phần di sản.

Ngoài ra, đối với ông Nguyễn Văn H (1964) còn được cha, mẹ chia thửa đất số 440 (diện tích 233m², đo thực tế 456,6m²), 441 (diện tích 453m², đo thực tế 135,1m²) tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hai thửa đất này nằm trong cùng một dãy đất với các thửa đất số 325, 326, 359, tờ bản đồ số 5, nhưng quá trình soạn Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 tại VPCC Võ Văn N là do người soạn thảo sai sót ghi vào phần di sản của ông H (1960), còn ông H (1964) đang

quản lý đất thực tế tại các thửa số 440, 441 của mình được chia nên cũng không biết thiếu sót nên chỉ đăng ký đứng tên các thửa đất số 325, 326, 359, tờ bản đồ số 5. Đến khi tranh chấp tại Tòa, qua đo đạc thực tế thì ông H (1964) mới biết phần đất mà ông H (1964) đã nhận và canh tác từ trước năm 1980 đến nay có hai thửa đất số 440, 441 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H (1960), sau đó hai thửa đất số 440, 441 tiếp tục được sang tên cấp Giấy cho bà O và cháu Vân A là có sự nhầm lẫn và việc cấp giấy là không đúng chủ sử dụng đất.

Do đó, nay các nguyên đơn gồm: bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Tuyên hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản công chứng số 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 của Phòng C5 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C2) đối với các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373 tờ bản đồ số 4, 5, tổng diện tích 5.927,2m² và thửa đất số 440, 441, tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh);

2. Tuyên hủy một phần Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 11496, quyền số 11/2021TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 17 tháng 11 năm 2021 của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A đối với thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, diện tích 5.927m² tờ bản đồ số 4, 5; và thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh);

3. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn H (1960) và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A tại các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, tổng diện tích 5.927,2m² tờ bản đồ số 4, 5; các thửa đất số 440 (diện tích 233m², đo thực tế 456,6m²), 441 (diện tích 453m², đo thực tế 135,1m²) tờ bản đồ số 4, tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh);

4. Yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật cho các con cụ Q và cụ X đối với diện tích đất là 5.927,2m² tại các thửa đất 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5 cùng tọa lạc tại địa chỉ: ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh) thành 06 phần bằng nhau, 05 người con mỗi người nhận 1 kỷ phần, trong đó có một phần dành để thực hiện nghĩa vụ thờ cúng giao cho bà Nguyễn Thị K quản lý.

5. Công nhận cho ông Nguyễn Văn H (1964) là chủ sử dụng của các thửa đất số 440 (diện tích 453m², đo thực tế 456,6m²), 441 (diện tích 233m², đo thực tế 135,1m²), cùng TĐĐ số 5, tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn H được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất này theo qui định.

(Chi tiết các thửa đất theo Mạnh trích đo địa chính số 72-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 16/3/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/4/2024, cụ thể: Thửa đất 270, tờ bản đồ 5, diện tích 1.806,7m², loại đất: BHK; Thửa đất 302, tờ bản đồ 5, diện tích 556,4 m², loại đất: NTS; Thửa đất 371, tờ bản đồ 4, diện tích 1.195,1m², loại đất: BHK; Thửa đất 372, tờ bản đồ 4, diện tích 501m², loại đất: ONT; Thửa đất 373, tờ bản đồ 4, diện tích 1.868 m², loại đất: BHK và Mạnh trích đo địa chính số 94-2024 do Công ty

trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 04/4/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/4/2024, cụ thể: Thửa đất 440, tờ bản đồ 4, diện tích 456,6m², loại đất: BHK; Thửa đất 441, tờ bản đồ 4, diện tích 135,1 m², loại đất: LUC)

6. Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (1964) và bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với phần đất được nhận nêu trên.

7. Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện liên quan đến thửa đất số 358, tờ bản đồ số 5; không tranh chấp đối với các thửa đất lúa mà ông H (1960) đã được phân chia gồm: thửa đất số 08, 09, 29, 36; tờ bản đồ số 10, loại đất: Lúa tủa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A do bà Trần Thị Tuyết O đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn Q, chết ngày 08/7/2007. Trước khi chết, ông Nguyễn Văn Q không để lại di chúc. Ông Nguyễn Văn Q có vợ duy nhất là bà Phan Thị X và các con là Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị K, Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) và Nguyễn Văn H (sinh năm 1964). Ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị X là chủ sử dụng 16 thửa đất gồm tổng diện tích 16.433m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Sau khi ông Nguyễn Văn Q chết thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn Q gồm vợ và các con đã tiến hành việc xác lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng C5 theo số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK vào ngày 4/4/2011. Theo nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản trên thì những người được thừa hưởng như sau:

- Bà Nguyễn Thị K hưởng thửa đất số 329, tờ bản đồ số 5, diện tích 3036m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) hưởng thửa đất số 325, 326, 359, tờ bản đồ số 5, diện tích 2419m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) hưởng thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, 440, 441, 358, 8, 9, 29, 36, tờ bản đồ số 4, 5, 10, diện tích 10.978m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong đó có hưởng thừa kế kỷ phần của bà Phan Thị X, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T đã xin nhường toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng thừa kế đối với di sản nói trên của ông Nguyễn Văn Q để lại.

Thực hiện Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, những người được hưởng kỷ phần thừa kế nói trên đã đi đăng bộ và được các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân theo sự phân chia nêu trên. Riêng ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) cũng đã được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/12/2013 đối với các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, 440, 441, 358, 8, 9, 29, 36, tờ bản đồ số 4, 5, 10, diện tích 10.978 m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An,

Đến ngày 28/8/2021, ông Nguyễn Văn H qua đời, ông H và bà O có một con chung là Nguyễn Văn A, ngoài ra ông H không còn con riêng, con nuôi nào khác. Do đó, bà O và bà Văn A được hưởng di sản thừa kế từ ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 11496, quyền số 11/2021TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 17 tháng 11 năm 2021. Theo đó, bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A được nhận toàn bộ di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) và được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đồng sở hữu là bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A đối với 12 thửa đất như sau:

1. Thửa đất số 400, diện tích 453m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340910, và số DD 340898 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

2. Thửa đất số 441, diện tích 233m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340913, và số 340901 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

3. Thửa đất số 371, diện tích 1169m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340911, và số DD 340899 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

4. Thửa đất số 372, diện tích 501m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340900, và số DD 340912 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

5. Thửa đất số 373, diện tích 2076m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340909, và số DD 340897 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

6. Thửa đất số 270, diện tích 1979m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340918, và số DD 340906 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

7. Thửa đất số 302, diện tích 426m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340908, và số DD 340920 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

8. Thửa đất số 358, diện tích 315m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340915, và số DD 340903 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

9. Thửa đất số 8, diện tích 251m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340917, và số DD 340905 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

10. Thửa đất số 9, diện tích 635m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340919, và số DD 340907 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

11. Thửa đất số 29, diện tích 1996m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340914, và số DD 340902 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

12. Thừa đất số 36, diện tích 944m², theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 340916, và số DD 340904 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2021.

Bà O xác định những di sản thừa kế nêu trên đều là của chồng bà chết để lại, bà O và con gái Vân A được hưởng thừa kế theo đúng quy định pháp luật. Các nguyên đơn là các anh chị của ông H (1960) đã đồng ý thỏa thuận phân chia theo văn bản phân chia di sản ngày 04/4/2011 là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, những người này có mặt đã ký tên, điểm chỉ và thể hiện ý chí là đồng ý giao những phần diện tích đất nêu trên cho ông H (1960) thừa hưởng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bà O và bà Vân A xác định không có yêu cầu phản tố và không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Văn phòng C2 trình bày: Việc công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyển số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 tại Văn phòng C2 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C2 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

2. Văn phòng C3 trình bày: Việc công chứng Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11496, quyển số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021 tại Văn phòng C3 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C3 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3. Bà Phan Thị S trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2025 như sau: bà S có quan hệ họ hàng với gia đình bà K, bà S là chủ sử dụng đất tại thửa số 439, ấp S, xã A, huyện Đ, Long An. Nguồn gốc thửa đất này của mẹ bà S cho. Thửa đất 439 của bà S giáp ranh với thửa đất 373 của gia đình bà Nguyễn Thị K, từ nhiều năm nay hai gia đình có xây hàng rào phân chia ranh giới rõ ràng. Nay nội bộ gia đình bà K tranh chấp thể hiện có diện tích 46,2m² tuy trong khuôn viên hàng rào nhà bà K nhưng thuộc một phần thửa số 439 thì bà S xác định không có tranh chấp gì đối với diện tích 46,2m² này và đề nghị xin vắng mặt hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp.

4. Ông Phan Văn C1 trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2025 như sau: trên giấy tờ pháp lý thể hiện ông C1 đang đứng tên thửa đất số 439, ấp S, xã A, huyện Đ, Long An là do Nhà nước cấp nhầm, ông C1 không có đất ở khu vực này. Do đó, việc gia đình bà K tranh chấp liên quan đến một phần thửa số 439 thì ông Chính xác Đ không có tranh chấp gì và đề nghị xin vắng mặt hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng C5 theo số công chứng 338, quyển số 05TP/CC-SCC/TK vào ngày 04/4/2011 được lập trên cơ sở tự nguyện, được công chứng đúng trình tự thủ tục, sau đó, ông Nguyễn Văn H (1960) đã nhận đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo văn bản phân chia

di sản này. Sau khi ông H qua đời, thì vợ và con ông H cũng tiến hành thủ tục thừa kế theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 11496, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 17 tháng 11 năm 2021 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ quá trình khai nhận di sản thừa kế đều đúng trình tự, thủ tục, không ai phản đối, ngăn cản. Bà O và bà Vân A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là chủ sử dụng hợp pháp nên không có căn cứ nào hủy bỏ các văn bản khai nhận di sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O và bà Vân A. Do đó, di sản chia thừa kế không còn, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện các nguyên đơn.

Đồng thời, đề nghị HĐXX xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm 279/2025/DS-ST ngày 16 - 9 -2025 Tòa án nhân dân khu vực 3- Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, 228, Điều 271, Điều 244, Điều 471 BLTTDS năm 2015;

Áp dụng Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 120, 126, Điều 649, Điều 651, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) về việc *“Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế”* đối với bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Vân A.

2. Vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 được công chứng tại Phòng C5 tỉnh Long An (Nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5; và thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh);

3. Vô hiệu một phần Văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng số 11496, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021 tại Văn phòng C3 của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A đối với thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5; thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh);

4. Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964), bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Vân A được hưởng di sản do ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị X để lại gồm: quyền sử dụng thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh), cụ thể như sau:

4.1. Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) được hưởng quyền sử dụng đất thừa đất số 270, 302, 371, 372, một phần thừa đất số 373; tờ bản đồ số 4, 5; tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh), tổng diện tích 4.559,2m² trong đó thừa đất số 270 (diện tích 1.806,7m²), thừa đất số 302 (diện tích 556,4m²), thừa đất số 371 (diện tích 1.195,1m²), thừa đất số 372 (diện tích 501m²) và một phần thừa đất số 373 (diện tích 500m²).

Vị trí đất thuộc các khu A, B, C-2, E, F theo Mảnh trích đo địa chính số 72-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 16/3/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/4/2024 và M2 trích đo phân khu (phụ lục) ngày 16/9/2025;

4.2. Bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A được hưởng quyền sử dụng đất một phần thừa đất số 373; tờ bản đồ số 4; diện tích 1.368m² và một phần thừa đất số 439; tờ bản đồ số 4; diện tích 46,2m², tổng diện tích là 1.414,2m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí đất thuộc các khu C-1, D theo Mảnh trích đo địa chính số 72-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 16/3/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/4/2024 và M2 trích đo phân khu (phụ lục) ngày 16/9/2025.

Bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm giao phần đất thuộc các khu C-1, D nêu trên cho bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A quản lý, sử dụng. Các công trình phụ và cây trồng trên khu C, D (nếu có) cần buộc bà Nguyễn Thị K tự di dời.

4.3. Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) được hưởng quyền sử dụng đất thừa đất số 440 (diện tích 456,6m²), 441 (diện tích 135,1m²) tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh) tổng diện tích 591,7m²

Vị trí đất thuộc các khu A, B theo Mảnh trích đo địa chính số 94-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 04/4/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/4/2024.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Nông nghiệp và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M về việc hủy

một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 được công chứng tại Phòng C5 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C2), hủy một phần Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11496, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021 tại Văn phòng C3, chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh).

6. *Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:* buộc bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền 88.000.000 đồng (T1 mười tám triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. *Về án phí:* Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị Tuyết O1 là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc vô hiệu một phần 02 văn bản công chứng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006305, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006306 cùng ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh).

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 56.402.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0006308 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh). Bà Nguyễn Thị M phải nộp thêm 54.902.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Văn A phải chịu 24.372.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước.

H1 lại cho ông Nguyễn Văn H (1964) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0006309 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh).

H1 lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0006307 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý giao thêm cho bị đơn một phần thửa đất 371(phần đất trồng) và thửa 302.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận hiệu lực của Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 04/4/2011, không chấp nhận nội dung hoà giải của nguyên đơn.

Các đương sự không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Tuyên vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 04/4/2011 đối với phần di sản của bà Phan Thị X. Do tại thời điểm phân chia di sản, bà X còn sống nhưng các đương sự xác định toàn bộ tài sản là di sản của ông Q là không đúng. Do đó, cần chia theo Văn bản thoả thuận đối với phần di sản của ông Q. Đối với phần di sản của bà X cần chia theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của Bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1934 (chết năm 2007) và bà Phan Thị X, sinh năm 1934 (chết năm 2019) chung sống với nhau có tất cả 06 người con gồm: Nguyễn Văn H, sinh năm: 1960 (đã chết năm 2021); Nguyễn Thị K, sinh năm: 1962; Nguyễn Văn H, sinh năm: 1964; Nguyễn Thị T, sinh năm: 1964; Nguyễn Thị M, sinh năm: 1966; Nguyễn Văn P, sinh năm: 1977 – chết từ nhỏ, không có vợ, con. Ngoài ra ông Q và bà X không còn có con riêng, con nuôi nào khác.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1960 (đã chết năm 2021) có vợ là bà Trần Thị Tuyết O và 01 người con là Nguyễn Văn A, ngoài ra ông H không còn con riêng, con nuôi nào khác.

Sau khi ông Nguyễn Văn Q chết thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn Q gồm vợ và các con đã tiến hành việc xác lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng C5 theo số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK vào ngày 4/4/2011. Theo nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản trên thì những người được thừa hưởng như sau:

Bà Nguyễn Thị K hưởng thừa đất số 329, tờ bản đồ số 5, diện tích 3036m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) hưởng thừa đất số 325, 326, 359, tờ bản đồ số 5, diện tích 2419m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) hưởng thừa đất số 270, 302, 371, 372, 373, 440, 441, 358, 8, 9, 29, 36, tờ bản đồ số 4, 5, 10, diện tích 10.978m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Trong đó có hưởng thừa kế kỷ phần của bà Phan Thị X, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T đã xin nhường toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng thừa kế đối với di sản nói trên của ông Nguyễn Văn Q để lại.

[2.2] Phân đất tranh chấp:

Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2024, ngày 09/5/2025 và kết quả đo đạc thể hiện: Các thửa đất 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5, diện tích trên giấy là 7.361m² (sau khi trừ kênh, đo thực tế còn 5.927m²) cùng tọa lạc tại địa chỉ: ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh) gồm đất thổ cư và đất vườn trong một vuông rào. Các thửa đất thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 72-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 16/3/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/4/2024 có hiện trạng gồm: nhà chính, mái che, chuồng bò, nhà vệ sinh, nhà, khu mả, kho rơm hiện do bà Nguyễn Thị K đang sinh sống, quản lý, sử dụng. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 020/2025/186/TĐG LA-BDS ngày 28/5/2025 của Công ty cổ phần T3 xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp có giá thị trường tương đương số tiền 9.210.628.000 đồng. Các đương sự thống nhất không tranh chấp đối với các tài sản trên đất. Tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất không có yêu cầu thẩm định, đo đạc, định giá lại đối với các tài sản trên đất.

Các thửa đất số 440 (diện tích 233m², đo thực tế 456,6m²), 441 (diện tích 453m², đo thực tế 135,1m²), cùng TĐĐ số 5, tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 94-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 04/4/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/4/2024 có hiện trạng trồng lúa do ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) quản lý, sử dụng. Các đương sự thống nhất thừa nhận phần đất này thực tế giao cho ông H (1964), bị đơn đồng ý giao lại cho ông H (1964) nên ghi nhận.

[2.3] Xét hiệu lực của “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 của Phòng C5 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C2) chứng thực:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 được công chứng tại Phòng C5 tỉnh Long An (Nay là Văn phòng C2), đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung, Văn bản ghi “ Ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị X là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất 16.433,00m² tại ấp S, xã A, Đ, Long An... số thửa 270, 302, 325, 326, 329, 358, 359, 371, 372, 373, 440, 441, 8, 9, 29, 36, tờ bản đồ số 4, 5, 10”... “Chúng tôi thỏa thuận về việc phân chia di sản của ông Nguyễn Văn Q như sau” ... “Nay bằng văn bản này, chúng tôi: Phan Thị X, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T xin nhường toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng thừa kế đối với di sản của ông Nguyễn Văn Q để lại cho bà Nguyễn Thị K, Nguyễn Văn H ...”. Như vậy, tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận, các người thừa kế đều xác định tài sản ông Q đứng tên là tài sản chung của bà X và ông Q. Tuy nhiên, sau đó các người có tên trong văn bản lại xác định toàn bộ tài sản này là di sản của ông Q để chia thừa kế là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ việc. Tại thời điểm này, bà X còn sống nhưng các người thừa kế kê khai luôn phần tài sản của bà X làm di sản của ông Q là không đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Văn bản nói trên còn có nội dung: “Chúng tôi: Phan Thị X, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T xin nhường toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng thừa kế đối với di sản nói trên của ông Nguyễn Văn Q để lại cho bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H” Nội dung này không rõ ràng. Bởi lẽ, phía trên xác định diện tích đất đứng tên ông Q được chia cho bà K, ông H 1964 và ông H 1960 nhưng sau đó bà T, bà M và bà X lại giao kỷ phần của mình cho ông H và bà K nhưng không xác định rõ ông H nào. Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận, trên phần đất giao cho ông H 1960 có một căn nhà của ông Q, bà X xây dựng nhưng trong văn bản phân chia di sản thừa kế không giao nhà cho ông H 1960. Căn nhà này từ khi ông Q, bà X còn sống đều do bà K quản lý. Như vậy, việc phân chia đất nhưng trên đất có nhà chưa được định đoạt thì không thể thực hiện được. Do việc xác định di sản của người để lại di sản không đúng và xác định ý chí của người thừa kế không rõ ràng nên Văn bản phân chia di sản nói trên không thể thực hiện được nên không phát sinh hiệu lực.

Các nguyên đơn cho rằng, ngoài Văn bản thỏa thuận nói trên, các nguyên đơn có thỏa thuận miệng và đồng ý giao đất hương quả tại các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5 cho ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1960 đứng tên, do ông H 1960 là anh cả trong gia đình. Thực tế, việc phân chia đất này thực hiện vào năm 2011 nhưng từ năm 1981, ông Nguyễn Văn H (sinh năm: 1960) cưới vợ và sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, không có sống chung cha mẹ, không quản lý đối với phần đất hương quả, cũng không phụng dưỡng cha mẹ và không có đóng góp gì vào đất hương quả này.

Căn cứ các Giấy xác nhận đề ngày 03/6/2024, ngày 06/6/2014 của Ban Q1, xã A cùng ý kiến xác nhận và ký tên của nhiều hộ dân cư ngụ cùng địa phương thì có căn cứ xác định: bà Nguyễn Thị K là người sống cùng với cha mẹ từ lúc nhỏ đến khi cụ Q, cụ X chết, bà K không có chồng con, trực tiếp chăm sóc cha mẹ, bà K tự lập 04 hố bom trong vuông rào, cải tạo đất như hiện trạng; căn nhà chính là do bà K cùng với cha mẹ xây dựng. Hàng rào và công trình phụ trên khu đất đều do bà K xây dựng. Do đó, bà K là người có công chính trong việc quản lý, tôn tạo, giữ gìn tài sản của cha mẹ. Bà K là người làm giỗ cho ông, bà, cha mẹ hàng năm, trên khuôn viên đất hiện nay còn có 05 ngôi mộ của ông Q, bà X và các ông, bà. Như

vậy, có căn cứ xác định, thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, tờ bản đồ số 4, 5 là đất hương quả dành vào việc thờ cúng, đúng như lời trình bày của các nguyên đơn.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T, bà M cùng các nguyên đơn xác định bà T và bà M chưa được hưởng di sản do cha mẹ để lại, việc bà T, bà M cùng bà X đồng ý ký tên vào văn bản phân chia di sản với nội dung nhường toàn bộ kỹ phần được hưởng thừa kế cho ông H (1960) là cho đứng tên kỹ phần thừa kế của bà T và bà M, bà X nhằm mục đích gìn giữ để dùng làm đất hương quả và thờ cúng; không phải cho hẳn để ông H (1960) được hưởng toàn bộ quyền sử dụng và định đoạt các thửa đất này. Nội dung trình bày này phù hợp với thực tế sử dụng các phần đất nói trên. Toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà chính, mái che, chuồng bò, nhà vệ sinh, nhà, kho rơm hiện do bà Nguyễn Thị K có công sức tạo lập và đang quản lý, sử dụng, không phải do ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) tạo ra nên vợ và con của ông H là bà O, bà Vân A đề nghị được sở hữu quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất là không có cơ sở.

Do đó, có cơ sở xác định khi ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011, trong đó có việc nhường kỹ phần thừa kế cho ông H (1960) được đại diện đứng tên các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373 là việc nhường kỹ phần thừa kế có điều kiện; điều kiện đó là không phân chia đất hương quả mà giao cho một người đại diện đứng tên nhằm mục đích gìn giữ đất và để sau này dùng đất hương quả vào việc thờ cúng, việc cho ông H (1960) đứng tên đất hương quả là có điều kiện theo qui định tại Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015, nay vợ và con ông Hùng H (1960) tranh chấp yêu cầu được định đoạt toàn bộ các thửa đất 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5, diện tích trên giấy là 7.361m² (sau khi trừ kênh, đo thực tế còn 5.927m²) là không có căn cứ. Từ phân tích trên cho thấy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 có liên quan đến các thửa đất 270, 302, 371, 372, 373 bị vô hiệu theo Điều 120, 126 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên chỉ tranh chấp các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5 cho ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1960 đứng tên nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung của Văn bản liên quan đến các phần đất không tranh chấp khác. Các nguyên đơn yêu cầu chia các thửa đất 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5 theo pháp luật là có căn cứ.

[2.4] Đối với các thửa đất số 440 (diện tích 233m², đo thực tế 456,6m²), 441 (diện tích 453m², đo thực tế 135,1m²) tờ bản đồ số 4, tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh). Bị đơn thống nhất giao lại thửa 440, 441 cho ông Nguyễn Văn H 1964 nên ghi nhận.

[2.5] Xét hiệu lực của Văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A tại Văn phòng C3 đối với các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5 và thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh): Văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Vân A của Văn phòng C3 chứng thực đối với các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, tờ bản đồ số 4, 5 và thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4, tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh) là căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn H (1960) tổng diện tích 10.978 m² vào ngày

26/12/2013. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn H (1960) tổng diện tích 10.978m² đối với các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, tờ bản đồ số 4, 5 và thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 đã cấp là căn cứ vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyển số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 nhưng được xác định là đã bị vô hiệu một phần. Ngoài ra, từ sau khi ông Nguyễn Văn H (1960) chết, đến nay bà Vân A cũng như bà Tuyết O chưa nhận và quản lý, sử dụng đất nên có căn cứ xác định một phần Văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A tại Văn phòng C3 số 11496, quyển số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2021 đối với thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5, diện tích 5.927 m² và thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh) cũng bị vô hiệu.

Do đó, bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A được nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1960) và được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu đối với 07 thửa đất nói trên là không có căn cứ.

Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản công chứng số 338, quyển số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 của Phòng C5 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C2); T2 vô hiệu một phần Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 11496, quyển số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 17 tháng 11 năm 2021 của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A đối với các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373 tờ bản đồ số 4, 5, tổng diện tích 5.927,2m² và thửa đất số 440, 441, tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh) và chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; diện tích 5.927,2m² tờ bản đồ số 4, 5 là có căn cứ.

Đối với vị trí đất thuộc khu D của Mảnh trích đo địa chính số 72-2024 theo ranh bản đồ địa chính mới thuộc một phần thửa đất số 439, diện tích 46,2m², tờ bản đồ số 4, loại đất: BHK, tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An nằm trong vuông rào và hàng rào của bà K xây nhưng thể hiện lấn ranh qua một phần thửa 439 của bà Phan Thị S. Quá trình làm việc với chủ sử dụng giáp ranh là bà Phan Thị S, bà S xác định bà K xây dựng hàng rào đúng vị trí ranh đất, bà S không có yêu cầu hay tranh chấp đối với một phần thửa đất số 439, diện tích 46,2m² tại khu D của Mảnh trích đo địa chính số 72-2024, do đó có cơ sở xác định diện tích lấn ranh 46,2m² thuộc khu D của Mảnh trích đo địa chính số 72-2024 nằm trong phần đất hương quả cùng với các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373 và thuộc di sản của ông Q và bà X để lại để chia thừa kế cho các con cụ Q, cụ X.

Cấp sơ thẩm xác định di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373, diện tích 5.927,2m² và diện tích 46,2m² tại một phần thửa 439, tờ bản đồ số 4, 5 có tổng diện tích 5.973,4m² là di sản của ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị X để lại chưa chia. Những người được chia di sản thừa kế gồm: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1960 (đã chết 2021), có vợ là bà Tuyết O và bà Vân A, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1964; bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M là có căn cứ.

[2.6] Bà K có thời gian sinh sống, quản lý đất lâu dài nên bà K hưởng thêm một kỷ phần công sức đóng góp, tạo lập di sản là phù hợp.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chia di sản thành 6 kỷ phần là đúng quy định nhưng lại xác định mỗi kỷ phần dựa trên diện tích đất mà không xem xét đến yếu tố các loại đất khác nhau có giá trị khác nhau để chia thừa kế là không phù hợp. Do nguyên đơn không yêu cầu chia thừa kế, bị đơn không tranh chấp đối với tài sản trên đất nên không xem xét. Tổng giá trị các thửa đất tranh chấp có giá 9.210.628.000 đồng. Như vậy, mỗi kỷ phần có giá trị 1.535.105.000 đồng. Cấp sơ thẩm chia cho bà O và bà A một phần thửa đất số 373; tờ bản đồ số 4; diện tích 1.368m² và một phần thửa đất số 439; tờ bản đồ số 4; diện tích 46,2m², tổng diện tích là 1.414,2m² có giá 1.368m² x 713.000 đồng = 975.384.000 đồng; 46,2 m² x 936.000 đồng = 43.243.200 đồng. Tổng cộng là 1.018.627.200 đồng (Trang 3 Chứng thư thẩm định giá). Như vậy, phần đất bà O và bà A được chia có giá trị chưa đảm bảo đủ 1 kỷ phần. Để đảm bảo việc tách thửa đúng quy định của pháp luật, cần buộc các nguyên đơn có trách nhiệm giao lại bằng tiền phần còn thiếu 516.477.800 đồng cho bà O và chị Vân A.

[3] Do việc xác định di sản của ông Q không đúng và xác định ý chí của người thừa kế không rõ ràng nên ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về việc công nhận Văn bản phân chia di sản đối với phần di sản của ông Q và chia di sản theo quy định của pháp luật đối với phần của bà X là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng tương đương với phần di sản được chia. Cấp sơ thẩm buộc bà O và chị Vân A chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không đúng quy định của pháp luật. Chi phí tố tụng 88.000.000 đồng. Mỗi kỷ phần phải chịu 14.666.700 đồng. Bà K đã nộp tạm ứng. Các người thừa kế phải hoàn trả cho bà K mỗi kỷ phần là 14.666.700 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị Tuyết O1 là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc vô hiệu một phần 02 văn bản công chứng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006305, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006306 cùng ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh).(tự nguyện chịu)

Bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Vân A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng đối với phần di sản được chia.

[5.2] Án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo của bà Vân A và bà O1 được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2025/DS-ST ngày 16-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh.

Áp dụng Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 120, 126, Điều 649, Điều 651, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng vào điểm đ, khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) về việc “*Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế*” đối với bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A.

2. Vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 được công chứng tại Phòng C5 tỉnh Long An (Nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5; và thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh);

3. Vô hiệu một phần Văn bản khai nhận di sản thừa kế công chứng số 11496, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021 tại Văn phòng C3 của bà Trần Thị Tuyết O và bà Nguyễn Văn A đối với thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5; thửa đất số 440, 441 tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh);

4. Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964), bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A được hưởng di sản do ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị X để lại gồm: quyền sử dụng thửa đất số 270, 302, 371, 372, 373; tờ bản đồ số 4, 5 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh), cụ thể như sau:

4.1. Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) được hưởng quyền sử dụng đất thửa đất số 270, 302, 371, 372, một phần thửa đất số 373; tờ bản đồ số 4, 5; tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh), tổng diện tích 4.559,2m² trong đó thửa đất số 270 (diện tích 1.806,7m²), thửa đất số 302 (diện tích 556,4m²), thửa đất số 371 (diện tích 1.195,1m²), thửa đất số 372 (diện tích 501m²) và một phần thửa đất số 373 (diện tích 500m²).

Vị trí đất thuộc các khu A, B, C-2, E, F theo Mảnh trích đo địa chính số 72-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 16/3/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/4/2024 và M2 trích đo phân khu (phụ lục) ngày 16/9/2025;

4.2. Bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A được hưởng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 373; tờ bản đồ số 4; diện tích 1.368m² và một phần thửa đất số 439; tờ bản đồ số 4; diện tích 46,2m², tổng diện tích là 1.414,2m² tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh).

Vị trí đất thuộc các khu C-1, D theo Mảnh trích đo địa chính số 72-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 16/3/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/4/2024 và M2 trích đo phân khu (phụ lục) ngày 16/9/2025.

Bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm giao phần đất thuộc các khu C-1, D nêu trên cho bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A quản lý, sử dụng. Các công trình phụ và cây trồng trên khu C, D (nếu có) cần buộc bà Nguyễn Thị K tự di dời.

Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Tuyết O, Nguyễn Văn A 516.477.800 đồng phần chênh lệch kỹ phần.

4.3. Ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964) được hưởng quyền sử dụng đất thửa đất số 440 (diện tích 456,6m²), 441 (diện tích 135,1m²) tờ bản đồ số 4 tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh) tổng diện tích 591,7m²

Vị trí đất thuộc các khu A, B theo Mảnh trích đo địa chính số 94-2024 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 04/4/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 16/4/2024.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Nông nghiệp và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M về việc hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 338, quyền số 05TP/CC-SCC/TK ngày 04/04/2011 được công chứng tại Phòng C5 tỉnh Long An (Nay là Văn phòng C2), hủy một phần Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 11496, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2021 tại Văn

phòng C3, chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp S, xã A, tỉnh Tây Ninh).

6. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Buộc bà Trần Thị Tuyết O, bà Nguyễn Văn A có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền 14.666.700 đồng. Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H (sinh năm 1964), mỗi người trả cho bà K 14.666.700 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị Tuyết O1 là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H (1964), bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc vô hiệu một phần 02 văn bản công chứng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006305, 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006306 cùng ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh).

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 58.053.150 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0006308 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh). Bà Nguyễn Thị M phải nộp thêm 56.553.150 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Văn A phải chịu 29.026.575 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước.

H1 lại cho ông Nguyễn Văn H (1964) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0006309 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh).

H1 lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0006307 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - tỉnh Tây Ninh).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Văn A và bà O1 được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT,
KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thuý Lành