

Bản án số: 181/2025/DS-ST
Ngày 26 – 9 - 2025
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thái Minh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Long Khánh

2. Bà Trần Thị Minh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Tường Vy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 16 và 26 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2025/QĐS – DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đào Kim Y, sinh năm 1979. Có mặt

Địa chỉ: Số 517 đường Tr, phường A, quận B, thành phố C (Nay là 517 đường Tr, phường B, thành phố C).

Bị đơn: Bà Đào Kim T, sinh năm 1977. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Th, huyện Th1, thành phố C (Nay là ấp Đ, xã Th1, thành phố C).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Kim Tr, sinh năm 1981; Có mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ1, huyện Th1, thành phố C (Nay là ấp Đ, xã Đ1, thành phố C)

2. Bà Đào Kim Đ, sinh năm 1985; Có mặt

Địa chỉ: Ấp Th, xã Th, huyện Th1, thành phố C (Nay là ấp Thới, xã Th1, thành phố C).

3. Ông Đào Văn C, sinh năm 1983; Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Th, huyện Th1, thành phố C (Nay là ấp Đ, xã Th1, thành phố C).

4. Bà Đào Thị H, sinh năm 1991. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Th, huyện Th1, thành phố C (Nay là ấp Đ, xã Th1, thành phố C).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 17/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án , nguyên đơn trình bày:*

Hộ gia đình của bà có 07 người gồm: Ông Đào Kim N, bà Đào Kim Y, bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H, ông Đào Văn C được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00183 ngày 01/3/2004 với diện tích 11.440m² tại thửa đất số 441, diện tích 9.930m² (2L) và thửa 445 diện tích 1.510m² (LNK). Đến năm 2008 UBND huyện Cờ Đỏ (cũ) thu hồi 506,90m² đất lúa tại thửa 441, còn lại 9.423,10m², tổng diện tích chung của 02 thửa 441 và 445 còn lại của hộ gia đình là 10.933,10m² – diện tích đất này sau khi thu hồi vẫn cấp cho hộ ông Đào Kim N (cha của bà). Đến ngày 11/5/2010, bà Th đã dùng thủ đoạn gian dối để tạo lập hợp đồng tặng cho phần diện tích đất 9.930m² thuộc thửa 441 qua tên bà Thủy, bà không hề hay biết, cũng không ký tên. Mặc dù đây là tài sản cấp cho hộ của bà , trong đó có bà còn tên trong hộ khẩu. Sau khi phát hiện ra sự việc bà đã làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Th. Qua hai cấp xét xử, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. thì toàn bộ diện tích 7.586,4m² (LUC) của hộ gia đình nêu trên tại thửa 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (cũ), được chia thành 06 phần bằng nhau, cụ thể như sau:

- Đào Kim N được 1.264,4m²;
- Đào Kim Y được 1.264,4m²
- Đào Kim Tr được 1.264,4m²;
- Đào Kim Đ được 1.264,4m²;
- Đào Thị H được 1.264,4m²;
- Đào Văn C được 1.264,4m².

Toàn bộ diện tích đất của ông Đào Kim N, bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H và ông Đào Văn C được thỏa thuận bán lại cho bà.

Năm 2013, cha bà là ông Đào Kim N (chết), không để lại di chúc, nên phần diện tích đất của cha bà sẽ được phân chia theo quy định pháp luật, mỗi người con sẽ được hưởng $210,7m^2$, trong đó bà Đào Kim Th cũng được hưởng phần diện tích thừa kế của cha bà để lại. Sau khi lo đám tang cho cha bà xong, chị em bà đã họp gia đình và thống nhất ra Công chứng làm văn bản tặng cho bà phần diện tích mỗi người được hưởng của cha bà là $210,7m^2$, được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê công chứng số 1435 ngày 27/5/2024 (trừ bà Th ra không ký). Ngày 04/6/2024 bà tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án và theo hợp đồng tặng cho nhưng bà Th không hợp tác, không ký vào bất kỳ giấy tờ nào, nên bà không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng trầm trọng, nên bà yêu cầu tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu chia thừa kế đối với phần diện tích $1.264,4m^2$ của cha bà là ông Đào Kim Ng được hưởng trong toàn bộ diện tích đất $7.586,4m^2$ (LUC) của hộ gia đình tại thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (cũ), thành 06 phần bằng nhau, mỗi người sẽ được hưởng $210,7m^2$.

2. Yêu cầu công nhận và giữ ổn định cho bà toàn bộ diện tích đất $7.375,7m^2$ tại thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (cũ) (bao gồm phần diện tích đất bà được tặng cho từ Đào Kim Tr, Đào Kim Đ, Đào Thị H và Đào Văn C).

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà phần diện tích đất $7.375,7m^2$ thuộc thửa 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (cũ).

Ngày 07/8/2025 bà Đào Kim Y có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện với lý do: Tại bản trích đo địa chính số 44-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện thực tế sau khi đo đạc đối với thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, diện tích $7.418,8m^2$, loại đất LUC, trong đó vị trí A là phần đất tranh chấp có diện tích $6.318,8m^2$, do bà Đào Kim Y đang sử dụng. Theo đó, bà thống nhất tách cho bà Đào Kim Th với diện tích $1.100m^2$ đối với thửa 441. Như vậy, bà Đào Kim Th sẽ không còn quyền sử dụng đối với toàn bộ phần diện tích $6.318,8m^2$ thuộc thửa 441 nêu trên. Vì vậy, bà yêu cầu công nhận và ổn định cho bà toàn bộ phần diện tích đất tại vị trí A có diện tích là $6.318,8m^2$ thửa 441 theo bản trích đo địa chính số 44-2025 ngày 30/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và môi trường thành phố Cần Thơ.

Nay bà yêu cầu sửa đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu chia di sản thừa kế đối với diện tích $1.236,4m^2$ của ông Đào Kim Ngọc được hưởng trong toàn bộ diện tích đất $7.418,8m^2$ của hộ gia đình tại

thửa 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

2. Yêu cầu công nhận và giữ ổn định cho bà toàn bộ diện tích 6.318,8m² tại thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ). Trong đó, đã bao gồm các phần diện tích đất nguyên đơn được tặng cho từ bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H và ông Đào Văn C. Phần đất bà yêu cầu đã trừ phần diện tích đất mà bà đồng ý tách cho bà Đào Kim Th (bao gồm một phần kỷ phần thừa kế từ ông Đào kim N là 206m² và phần diện tích đất 894m² mà bà đồng ý tách cho bà Đào Kim Th).

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà diện tích đất 6.318,8m² tại thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Đào Kim Th: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên vào ngày 16/6/2025 có yêu cầu phản tố với nội dung:

- Yêu cầu ông Đào Văn C, bà Đào Kim Y chấm dứt ngay hành động chiếm đoạt thửa 441, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.440m², tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (cũ);

- Quyền sử dụng đất thửa 441, Đào Kim Th được ông Đào Kim N (cha) tặng cho hợp pháp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 8 năm 2025, bà Đào Kim Tr trình bày:

Vào ngày 27/5/2024, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê, bà đã ký hợp đồng tặng cho chị bà là bà Đào Kim Y phần quyền sử dụng đất bà được hưởng theo Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đối với quyền sử dụng đất tại thửa 441; tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

Đồng thời bà đồng ý tặng cho bà Đào Kim Y phần di sản mà bà được hưởng của ông Đào Kim N tại thửa đất số 441. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Kim Y và không thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Đào Kim Th. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà Đào Kim Y được sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất mà bà được hưởng tại thửa 441 (bao gồm phần diện tích bà được hưởng do là thành viên của hộ và phần diện tích bà được thừa kế từ ông Đào Kim N).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 8 năm 2025, bà Đào Kim Đ trình bày:

Vào ngày 27/5/2024, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê, bà đã ký hợp đồng tặng cho chị bà là bà Đào Kim Y phần quyền sử dụng đất tôi được

hưởng theo Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đối với quyền sử dụng đất tại thửa 441; tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

Đồng thời bà đồng ý tặng cho bà Đào Kim Y phần di sản mà bà được hưởng của ông Đào Kim N tại thửa đất số 441. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Kim Y và không thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Đào Kim Th. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà Đào Kim Y được sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất mà bà được hưởng tại thửa 441 (bao gồm phần diện tích bà được hưởng do là thành viên của hộ và phần diện tích bà được thừa kế từ ông Đào Kim N).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 8 năm 2025, bà Đào Thị H trình bày:

Bà đồng ý tặng cho chị bà là bà Đào Kim Y phần quyền sử dụng đất bà được hưởng theo Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đối với quyền sử dụng đất tại thửa 441; tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

Đồng thời bà đồng ý tặng cho bà Đào Kim Y phần di sản mà bà được hưởng của ông Đào Kim N tại thửa đất số 441. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Kim Y và không thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Đào Kim T. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà Đào Kim Y được sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất mà bà được hưởng tại thửa 441 (bao gồm phần diện tích bà được hưởng do là thành viên của hộ và phần diện tích bà được thừa kế từ ông Đào Kim N).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 8 năm 2025, ông Đào Văn C trình bày:

Vào ngày 27/5/2024, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê, ông đã ký hợp đồng tặng cho chị ông là bà Đào Kim Y phần quyền sử dụng đất ông được hưởng theo bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đối với quyền sử dụng đất tại thửa 441; tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

Đồng thời ông đồng ý tặng cho bà Đào Kim Y phần di sản mà ông được hưởng của ông Đào Kim N tại thửa đất số 441. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Kim Y và không thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Đào Kim Th. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà Đào Kim Y được sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất mà ông được hưởng tại thửa 441 (bao gồm phần diện tích ông được hưởng do là thành viên của hộ và phần diện tích ông được thừa kế từ ông Đào Kim N).

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà Đào Kim Y trình bày:

Bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

1. Bà yêu cầu Hội đồng xét xử căn cứ vào số liệu đo đạc thực tế mới nhất được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

2. Yêu cầu chia di sản thừa kế đối với diện tích 1.059,8m² của ông Đào Kim N được hưởng trong toàn bộ diện tích đất 7.418,8m² của hộ gia đình tại thửa 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

3. Yêu cầu công nhận và giữ ổn định cho bà toàn bộ diện tích 6.182,4m² tại thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ). Trong đó, đã bao gồm các phần diện tích đất bà được tặng cho từ bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H và ông Đào Văn C. Phần đất bà yêu cầu đã trừ phần diện tích đất mà bà đồng ý tách cho bà Đào Kim Th (bao gồm một phần kỷ phần thừa kế từ ông Đào Kim N là 176,6m² và phần diện tích đất 1.059,8m² mà bà Th được hưởng do là thành viên của hộ).

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà diện tích đất 6.182,4m² tại thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

Bị đơn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Bà Đào Kim Tr thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn và không trình bày gì thêm

Bà Đào Kim Đ thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn và không trình bày gì thêm.

Bà Đào Thị H và ông Đào Văn C vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bị đơn bà Đào Kim Th đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó

căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 5 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật dân sự; Điều 100; Điều 104; Điều 105 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 9, Điều 48 Luật Đất đai năm 2003; Điều 108, Điều 688 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Đào Thị H và ông Đào Văn C có đơn xin giải quyết vắng mặt, bị đơn bà Đào Kim Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án:* Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 17/01/2025 và các chứng cứ đã được thẩm tra thấy rằng tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là loại kiện “Tranh chấp về thừa kế tài sản” do Bộ luật dân sự điều chỉnh và do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ, bị đơn có địa chỉ trên địa bàn xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về căn cứ để giải quyết vụ án:

Hội đồng xét xử căn cứ vào Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để làm cơ sở giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thực tế diện tích quyền sử dụng đất đang tranh chấp được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025 có diện tích khác với diện tích thể hiện tại Bản trích

đo địa chính số 65/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 30/8/2022 (Bản trích đo địa chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ sử dụng làm cơ sở để tuyên Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023). Hội đồng xét xử quyết định sử dụng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ mới nhất, được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3.2] Xét nguồn gốc đất đang tranh chấp:

Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã công nhận thửa 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ) thuộc quyền sử dụng của hộ Đào Kim N.

Hộ ông Đào Kim N có 07 thành viên gồm: Ông Đào Kim N, bà Đào Kim Y, bà Đào Kim Th, bà Đào Kim Đ, bà Đào Kim Tr, bà Đào Thị H và ông Đào Văn C.

Theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025 thì thửa đất số thửa 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ) có diện tích là 7.418,8m². Như vậy, 07 thành viên trong hộ ông Đào Kim N gồm ông Đào Kim N, bà Đào Kim Y, bà Đào Kim Th, bà Đào Kim Đ, bà Đào Kim Tr, bà Đào Thị H và ông Đào Văn C mỗi người sẽ có quyền sử dụng 1/7 diện tích quyền sử dụng đất tại thửa 441, tương đương với 1.059,8m².

[3.3] Xét yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn:

Di sản chia thừa kế trong vụ án, nguyên đơn xác định là quyền sử dụng đất ông Đào Kim Ngọc được hưởng tại thửa 441 theo Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Theo Bản án số 450/2023/DS-PT ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thì ông Đào Kim Ngọc là thành viên của hộ Đào Kim N nên sẽ được hưởng 1/7 diện tích quyền sử dụng đất tại thửa 441, tương đương với 1.059,8m². Ông Đào Kim N chết 2013, không để lại di chúc nên quyền sử dụng đất ông N được hưởng tại thửa 441 sẽ được chia cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N theo quy định pháp luật. Những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N gồm có 06 người là bà Đào Kim Y, bà Đào Kim Th, bà Đào Kim Đ, bà Đào Kim Tr, bà Đào Thị H và ông Đào Văn C. Như vậy, bà Y, bà Th, bà Đ, bà Tr, bà H và ông C mỗi người sẽ được hưởng 1/6 di sản của ông N là 1.059,8m² đất, tương đương mỗi người được hưởng 176,6m².

[3.4] Xét yêu cầu của bà Đào Kim Y về việc công nhận và giữ ổn định cho bà toàn bộ diện tích 6.182,4m² tại thửa đất 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ).

Theo như phân tích ở trên thì bà Đào Kim Y, bà Đào Kim Th, bà Đào Kim Đ, bà Đào Kim Tr, bà Đào Thị H, ông Đào Văn C mỗi người được hưởng tổng cộng 1.236,4m² đất tại thửa 441 (Trong đó: 1.059,8m² được hưởng do là thành viên của hộ Đào Kim N, 176,6m² được hưởng thừa kế từ ông Đào Kim N).

Bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H, ông Đào Văn C đã tặng cho bà Đào Kim Y phần quyền sử dụng đất được hưởng do là thành viên của hộ Đào Kim N (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1435, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2024 tại công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2947, quyền số 03/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê). Theo đó, bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H, ông Đào Văn C mỗi người tặng cho bà Đào Kim Y 1.059,8m² đất tại thửa 441.

Tại các Biên bản lấy lời khai cùng ngày 01/8/2025, bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H, ông Đào Văn C đồng ý tặng cho bà Đào Kim Y phần di sản mà mình được hưởng của ông Đào Kim Ngọc tại thửa đất số 441. Bà Đ, bà Tr, bà H, ông C thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Kim Y và không thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Đào Kim Th. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà Đào Kim Y được sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất mà mình được hưởng tại thửa 441 (bao gồm phần diện tích được hưởng do là thành viên của hộ và phần diện tích được thừa kế từ ông Đào Kim N).

Như vậy, bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H, ông Đào Văn C mỗi người đã tặng cho bà Đào Kim Y 1.236,4m² (bao gồm 1.059,8m² được hưởng do là thành viên của hộ Đào Kim N, 176,6m² được hưởng thừa kế từ ông Đào Kim N). Tổng cộng diện tích đất tại thửa 441, bà Yến được tặng cho là 4.945,6m².

Đào Kim Y được hưởng 1.236,4m² (bao gồm 1.059,8m² được hưởng do là thành viên của hộ Đào Kim N, 176,6m² được hưởng thừa kế từ ông Đào Kim N), cộng với 4.945,6m² diện tích đất bà Yến được bà Đào Kim Tr, bà Đào Kim Đ, bà Đào Thị H, ông Đào Văn C tặng cho, tổng cộng bà Y được hưởng là 6.182 m² nên yêu cầu của bà Đào Kim Y là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo phân tích ở trên, tổng diện tích đất bà Yến được hưởng là 6.182m². Tuy nhiên, tại vị trí A của Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025 thể hiện tổng diện tích đất bà Y đang quản lý, sử dụng là 6.182,4m². Hội đồng xét xử nhận thấy việc sai số này là do làm tròn số trong quá trình phân chia quyền sử

dụng đất, việc này không ảnh hưởng đến tổng diện tích đất của thửa 441 và không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự nên chấp nhận cho bà Y được hưởng toàn bộ diện tích 6.182,4m², phù hợp với diện tích đất bà Y đang quản lý, sử dụng thể hiện tại vị trí A của Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, bà Đào Kim Th có đơn phản tố yêu cầu ông Đào Văn C, bà Đào Kim Y chấm dứt ngay hành động chiếm đoạt thửa 441, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.440m², tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai vì quyền sử dụng đất thửa 441, bà được cha bà là ông Đào Kim N cho hợp pháp. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà Th vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 BLTTDS đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Là 9.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được nhận 6.182,4m² đất với đơn giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2025 là (đất trồng lúa trong thâm hậu 50m có đơn giá là 77.000.000đồng/m², ngoài thâm hậu 50m có đơn giá 70.000đồng). Tổng giá trị đất nguyên đơn được nhận là 437.322.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu 21.492.880 đồng án phí. Sau khi khấu trừ vào 368.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0004788 ngày 28/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ), nguyên đơn phải nộp thêm 21.124.880 đồng.

Bị đơn được nhận 1.236,4m² đất với đơn giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2025 là (đất trồng lúa trong thâm hậu 50m có đơn giá là 77.000.000đồng/m², ngoài thâm hậu 50m có đơn giá 70.000đồng). Tổng giá trị đất bị đơn được nhận là 437.322.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu 4.416.650 đồng án phí. Bị đơn còn phải chịu 300.000đồng án phí do yêu cầu phản tố bị đình chỉ. Tổng cộng bị đơn phải chịu 4.416.650đồng. Sau khi khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0005038 ngày 17/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần

Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ), bị đơn phải nộp thêm 4.416.650 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 5 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 266; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 100; Điều 104; Điều 105 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 9, Điều 48 Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 108, Điều 688 Bộ Luật Dân sự năm 2005.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Kim Y đối với bị đơn bà Đào Kim Th.

Công nhận diện tích 6.182,4m² đất trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ) – Tại vị trí A của Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025 thuộc quyền sử dụng của bà Đào Kim Y.

Công nhận diện tích 1.236,4m² đất trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đông Hòa A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Đông Hòa A, xã Thới Lai, thành phố Cần Thơ) – Tại vị trí B của Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025 thuộc quyền sử dụng của bà Đào Kim Th

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đào Kim Th.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Là 9.000.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 21.492.880 đồng án phí. Sau khi khấu trừ vào 368.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0004788 ngày 28/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành

phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ), nguyên đơn phải nộp thêm 21.124.880 đồng.

Bị đơn phải chịu 4.416.650 đồng. Sau khi khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0005038 ngày 17/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ), bị đơn phải nộp thêm 4.416.650 đồng.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) kể từ ngày nhận được bản án hoặc hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Đính kèm Bản án là Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 108/VPĐK-DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ lập ngày 24/9/2025).

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thái Minh Ngọc