

Bản án số: 56/2026/DS-PT

Ngày: 21 - 01 - 2026

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Lộc và ông Lâm Thành Them – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 577/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 926/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kim Thị Sa P, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 67, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tuấn H, là Luật sư của Văn phòng Luật sư VH thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số 95, đường P, Khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khu vực H, phường P, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lý T, sinh năm 1960 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý T:

+ Ông Lý Hoàng Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt).

+ Bà Lý Thị Minh O, sinh năm 2000 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 80, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hoàng Đ: Bà Trần Lệ Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 122, đường N, Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2025), (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Kim Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 69, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kim Thị N: Bà Trần Lệ Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 122, đường N, Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2025), (có mặt).

2. Ông Lý Na R, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 67, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Na R: Bà Kim Thị Sa P, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 67, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

3. Bà Trần Thị S (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S:

+ Ông Lý T (chết).

+ Ông Lý Hoàng Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt).

+ Bà Lý Thị Minh O, sinh năm 2000 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 80, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hoàng Đ: Bà Trần Lệ Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 122, đường N, Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

4. Bà Đinh Thị Đa I; địa chỉ: Số 80, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

5. Ông Lý Hoàng Đ, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 80, ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường Tài Văn, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hoàng Đ: Bà Trần Lệ Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 122, đường N, Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2025), (có mặt).

6. Bà Lý Thị A, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 80, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

7. Bà Liêu Thị Hồng Ǻ, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 69, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

8. Bà Danh Thị Thúy L, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 67, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh S; địa chỉ: Số 257, Quốc lộ 1A, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng và Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (chấm dứt hoạt động do sáp nhập).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã Tài Văn: Ông Nguyễn Thanh G, Trưởng phòng Kinh tế xã T; địa chỉ: Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2026), (vắng mặt).

11. Ông Lý Quốc M, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

12. Bà Lý Thị O, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

13. Ông Lý Tnh Ô, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

14. Bà Lý Thị Kim K, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

15. Bà Lý Thị Na Y, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

16. Ông Lý Quốc Ǻ, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

17. Bà Thạch Thị G, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

18. Bà Lý Thị Minh O, sinh năm 2000; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), Ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Kim Thị Sa P, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 14/12/2014 của nguyên đơn cũng như trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa thì nguyên đơn bà Kim Thị Sa P trình bày:

Nguyên gia đình bà Kim Thị Sa P có diện tích đất khoảng 2.100m², thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Kim Thị Sa P ngày 28/4/2004. Vào năm 2006, ông Lý T đến năn nỉ vợ chồng bà Sa P cho mượn một phần đất khoảng 1.000m² để cất nhà ở tạm và hứa khi nào vợ chồng bà Sa P cần lấy lại đất thì ông Lý T sẽ dọn đi. Đến năm 2014, gia đình ông Lý T có điều kiện mua thửa đất khác để xây dựng nhà nhưng ông T không chịu dọn đi, mà còn định xây dựng nhà kiên cố trên phần đất mượn nên vợ chồng bà Sa P đã ngăn cản. Sự việc đã được chính quyền địa phương giải quyết nhưng ông Lý T vẫn không chịu dời nhà để trả lại đất đã mượn của bà Sa P. Bà Kim Thị Sa P yêu cầu Tòa án buộc ông Lý T và gia đình phải di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại đất đã mượn của bà Sa P, diện tích đất khoảng 1.000m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 349,5m²), thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Theo bị đơn ông Lý T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý T và người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý T trình bày:

Phần đất đang tranh chấp mà bà Sa P đòi lại là tài sản của mẹ ông là bà La Thị Z. Khi mẹ ông T chết không có để lại di chúc, mẹ ông T có 02 người chồng và tất cả 05 người con gồm: (1) Lý X (Ông X đã chết, ông X chết khoảng năm 1990, ông X có 06 người con: Ông Lý Quốc M; bà Lý Thị O; ông Lý Tnh Ô; bà Lý Thị Kim K; Bà Lý Thị Na Y và ông Lý Quốc Á. Ông Lý X có vợ là bà Thạch Thị G). (2) Lý T (ông T đã chết, ông T có 02 người con là Lý Hoàng Đ và Lý Thị Minh O và vợ Trần Thị S (bà S đã chết). (3) Lý Thị A. (4) Kim Thị Sa P và (5) Kim Thị N. Phần đất đang tranh chấp lúc mẹ ông còn sống đã cho ông T và ông T đã ở từ trước năm 1990 và sau khi mẹ ông T chết thì ông T mới cất nhà kiên cố để ở gần 10 năm thì bà J mới đòi lại. Bà Kim Thị Sa P tự ý đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh, em trong gia đình không hay biết.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T cũng như người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T không đồng ý trả vì phần đất nêu trên mẹ ông đã cho ông. Nay ông phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0172 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ Kim Thị Sa P ngày 28/4/2004, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý T thay đổi yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2004 giữa bà La Thị Z và bà Kim Thị Sa P.

- Theo bà Kim Thị N và người đại diện diện hợp pháp của bà N trình bày:

Mẹ bà Kim Thị N là bà La Thị Z đã chết vào ngày 02/4/2003 và đến ngày 02/6/2012 thì cha của bà là ông Kim B (B) cũng đã chết, trong thời gian chung sống với nhau thì cha mẹ bà có 02 con chung tên là Kim Thị N và Kim Thị Sa P và cha mẹ bà N có tạo lập được một số tài sản sau:

1. Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, diện tích 17.500m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng vào năm 1990 thì mẹ bà có cho bà Kim Thị N diện tích 3.900m² để canh tác, phần đất còn lại thì được ông Kim B

và em của bà Kim Thị Sa P sử dụng đến khi cha bà chết thì em bà là Kim Thị Sa P vẫn sử dụng cho đến nay.

2. Thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.100m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, tại thửa đất này thì vào năm 2006 ông Lý T đã bơm cát cất nhà diện tích khoảng 400m², phần diện tích ông Lý T cất nhà ở là lúc mẹ bà còn sống đã cho ông Lý T, phần diện tích còn lại thì bà Kim Thị Sa P quản lý, sử dụng.

3. Diện tích đất rẫy 01 công tầm cây, cha mẹ bà mua của ông Võ Văn C tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng chưa làm thủ tục sang tên hiện vẫn do bà Kim Thị Sa P quản lý, sử dụng.

Kể từ khi cha bà chết thì em bà là Kim Thị Sa P sử dụng phần di sản do cha mẹ bà để lại, lúc cha mẹ bà còn sống thì không có lập di chúc.

Nay bà Kim Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế theo pháp luật về phần di sản của bà La Thị Z và ông Kim B bao gồm.

1. Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, diện tích 17.500m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (thửa đất số 345 vào năm 1990 thì mẹ bà N có cho bà N 3.900m² để canh tác sử dụng cho đến nay) nay bà chỉ yêu cầu chia diện tích còn lại là 13.600m².

2. Thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.100m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (thửa đất số 615 vào năm 2006 mẹ bà N cho ông Lý T cất nhà diện tích khoảng 400m²) bà yêu cầu diện tích còn lại là 1.700m².

3. Diện tích đất rẫy 01 công tầm cây, cha mẹ bà mua của ông Võ Văn C tại thửa đất số 356, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Tổng cộng bà Kim Thị N yêu cầu chia thừa kế diện tích đất là 15.300m², bà Kim Thị N yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích là 7.650m² và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0172 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 28/4/2014 cho hộ bà Kim Thị Sa P.

Đến ngày 23/11/2015, Tòa án nhân dân huyện Trần Đề có nhận đơn xin rút lại một phần đơn khởi kiện do bà Kim Thị N lập ngày 19/11/2015 với nội dung: Bà N xin rút lại yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0172 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ Kim Thị Sa P ngày 28/4/2004 và rút lại yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật diện tích đất của bà La Thị Z, ông Kim B mua của ông Võ Văn C 01 công đất rẫy (tầm cây) tương đương 1.300m², tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Nhưng tại phiên tòa hôm nay bà N và người đại theo ủy quyền của bà N thay đổi yêu cầu chia thừa kế di sản của bà La Thị Z và ông Kim B theo quy định của pháp luật cho các hàng thừa kế thứ nhất của bà La Thị Z và ông Kim B (không yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ di sản) gồm các di sản tại các thửa đất:

1. 01 phần thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, theo đo đạc thực tế diện tích còn lại là 12.413m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (không yêu cầu chia phần đã cho bà trước đây).

2. 01 phần thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, theo đo đạc thực tế diện tích là 852,7m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (không yêu cầu chia phần đã cho gia đình ông Lý T cất nhà theo đo đạc thực tế diện tích là 349,5m²).

- **Theo ông Lý Na R (người đại diện bà Kim Thị Sa P) trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

- **Theo bà Trần Thị S trình bày:** Thống nhất với lời trình bày với ông Lý T.

- **Theo Đình Thị Đa I trình bày (vợ Lý Hoàng Đ):** Không có ý kiến.

- **Theo Ông Lý Hoàng Đ (người đại diện bà Trần Lệ Quyên) trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông Lý T trước đây.

- **Theo bà Lý Thị A trình bày:**

Bà La Thị Z có tổng cộng 05 con (Bà Z có chồng trước là ông Lý Sên (đã chết năm 1960) sinh được 03 người con gồm: Lý X (đã chết), Lý T và Lý Thị A. Sau khi ông Sên chết mẹ bà có chồng thứ 2 là ông Kim B sinh được 02 người con là Kim Thị Sa P và Kim Thị N. Đối với phần đất tại thửa đất số 345 do bà J đang quản lý, canh tác diện tích 12.413m², phần còn lại bà Kim Thị N quản lý, canh tác diện tích 4.191,4m²; còn thửa đất số 615 bà J và ông T mỗi người quản lý một phần hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim Thị Sa P, khi bà J làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có ký và lúc đó bà Kim Thị N cũng ký vào.

- **Theo bà Liêu Thị Hồng Ấ (người đại diện theo ủy quyền là bà Kim Thị N):** Thống nhất với lời trình bày của bà Kim Thị N.

- **Theo bà Danh Thị Thúy L trình bày (con bà J, ông Na Rinh):** Không ý kiến

- **Người đại diện Ngân hàng TMCP Đông Á trình bày:**

Vào ngày 08/07/2014, ông Lý Na R và bà Kim Thị Sa P có đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh S để vay số tiền 80.000.000 đồng với lãi suất trong hạn là 1,08%/tháng, thời hạn vay là 36 tháng, mục đích vay cải tạo đất, mua phân bón, xây dựng chuồng trại và mua thức ăn chăn nuôi heo.

Để đảm bảo cho nợ vay ông Lý Na R và bà Kim Thị Sa P đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất thửa đất số 345 và 615, cùng tờ bản đồ số 06, diện tích 19.600m² (đất lúa 17.500m², đất T 300m², đất LN 1.800m²), tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Trong thời gian vay từ ngày 08/7/2014 đến ngày 05/7/2016, ông Lý Na R và bà Kim Thị Sa P chỉ trả được tổng số tiền Vốn 32.000.000 đồng, lãi trong hạn 13.927.644 đồng, lãi quá hạn 262.877 đồng. Tổng cộng là 46.190.521 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 05/7/2016 thì ông Lý Na R và bà Kim Thị Sa P còn nợ tiền vốn 48.000.000 đồng. Lãi trong hạn 3.108.708 đồng. Tổng cộng 51.108.708 đồng.

Nay Ngân hàng Đ – Chi nhánh S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lý Na R và bà Kim Thị Sa P trả số tiền còn thiếu là 51.108.708 đồng (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn gốc) tính đến ngày 05/7/2016 và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn.

Trường hợp không có khả năng trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu Tòa phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 345, 615, cùng tờ bản đồ số 06, diện tích 19.600m² (đất lúa 17.500m², đất T 300m², đất LN 1.800m²), tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp có phân chia tài sản trong xử lý “Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất” theo hồ sơ thụ lý số 55/2015/TLST-DS ngày 14/10/2015 thì Ngân hàng yêu cầu được Tòa án ưu tiên để bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng trong khoản vay theo hợp đồng số R0521/12 đảm bảo thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi.

- Theo đại diện Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Vào thời điểm năm 13/3/1995, UBND huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà La Thị Z gồm 02 thửa đất số 615 và thửa đất số 345, với tổng diện tích là 19.600m², cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 19/3/2004, bà Z làm thủ tục cho hộ bà Kim Thị Sa P phần đất này. Ngày 25/3/2004, bà Z làm hợp đồng chuyển nhượng cho hộ bà Kim Thị Sa P. Vào thời điểm đó, UBND huyện Mỹ Xuyên căn cứ vào những cơ sở pháp lý sau: Căn cứ vào giấy tờ chuyển nhượng của hai bên. Căn cứ vào Luật đất đai năm 1993 (Lúc đó Luật đất đai năm 2003 chưa có hiệu lực). Căn cứ vào Nghị định số 17 của Chính Phủ ngày 29/3/1999. Căn cứ vào tình trạng đất không có tranh chấp. Căn cứ vào Thông tư số 1417 ngày 18/9/1999 của Tổng cục địa chính;

Khi căn cứ vào những cơ sở pháp lý trên UBND huyện Mỹ Xuyên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Kim Thị Sa P. Việc cấp giấy này là đúng theo quy định của pháp luật. Do trình tự, thủ tục cấp CNQSDĐ đối với thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cho hộ bà Kim Thị Sa P là đúng theo quy định của pháp luật nên việc bị đơn yêu cầu hủy giấy là không có cơ sở.

- Theo Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Không có ý kiến vì sau khi chia địa giới hành chính thì Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã chuyển hồ sơ địa chính xã Tài Văn cho huyện Trần Đề quản lý.

- Theo ông Lý Quốc M, sinh năm 1980 trình bày: Không có ý kiến.

- Theo bà Lý Thị O, sinh năm 1979 trình bày: Không có ý kiến.

- Theo ông Lý Tnh Ô trình bày:

Cha ông tên Lý X, mẹ ông tên Thạch Thị G. Cha ông đã chết hơn 30 năm khi anh chị em ông còn nhỏ, còn mẹ ông thì còn sống, Cha mẹ ông có 06 người con gồm: Lý Quốc M, Lý Thị O, Lý Tnh Ô, Lý Thị Kim K, Lý Thị Na Y và Lý Quốc W

và hiện nay đều ở ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Bà Z là bà nội của ông, khi còn sống bà nội ông có 05 người con: Bà nội ông có chồng trước sinh được 03 người con là Lý X (cha của ông), Lý T, Lý Thị A, khi ông nội ông chết thì bà nội tiếp tục sống chung với ông Kim B sinh ra bà Kim Thị Sa P và Kim Thị N. Theo ông biết phần đất đang tranh chấp tại thửa đất số 345 và 615, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông có nguồn gốc là của riêng bà nội ông tên La Thị Z, không có phần đất của ông Kim B, nếu được chia thì phần cha ông được hưởng ông đề nghị chia lại cho anh, em ông gồm 06 người như ông đã trình bày ở trên.

- Theo bà Lý Thị Kim K, sinh năm 1984 trình bày: Không có ý kiến

- Theo Bà Lý Thị Na Y, sinh năm 1984 trình bày: Không có ý kiến.

- Theo ông Lý Quốc Ân, sinh năm 1978 trình bày: Không có ý kiến.

- Theo bà Thạch Thị G trình bày:

Bà là vợ của ông Lý X, ông X chết khoảng 30 năm nay, bà và ông X có 06 người con gồm Lý Quốc W, Lý Thị O, Lý Quốc M, Lý Tnh Ô, Lý Thị Na Y, Lý Thị Kim K, hiện nay các con đang ở địa chỉ ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Đối với yêu cầu chia thừa kế, bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 5, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 BLTTDS năm 2015; các Điều 129, 169, 401, 402, 634, 635, 645, 675, 676 BLDS năm 2005; các Điều 106, 127 Luật Đất đai 2003; Mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC – PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10, ngày 27/02/2009 (Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Sa P về việc yêu cầu gia đình ông Lý T di dời nhà trả lại phần đất tại một phần thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, diện tích 349,5m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý T: Tuyên bố Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/3/2004 giữa bà La Thị Z và bà Kim Thị Sa P.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Kim Thị N đối với yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật về phần di sản của bà La Thị Z và ông Kim B là một phần thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, diện tích 6.206,5m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

3.1. Bà Kim Thị N, bà Kim Thị Sa P, ông Lý T, ông Lý X được hưởng phần thừa kế của bà La Thị Z cụ thể như sau:

- Bà Kim Thị Sa P được quyền quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 345 (loại đất ruộng), tờ bản đồ số 06, theo đo đạc thực tế diện tích 5.319,84m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Có tứ cận cụ thể như sau: *Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 66,88m. Hướng Tây giáp thửa đất số 345 do bà Kim Thị N đang quản lý, có số đo 63,85m. Hướng Nam giáp thửa đất số 346, có số đo 68,36m + 3,85m. Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 345, có số đo 94,72m. Tổng diện tích: 5.319,84m² (có sơ đồ kèm theo).*

- Bà Kim Thị N được hưởng 01 kỷ phần di sản thừa kế là 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Lý T được hưởng 01 kỷ phần di sản thừa kế là 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Lý X được hưởng 01 kỷ phần di sản thừa kế là 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Bà Kim Thị Sa P có nghĩa vụ thanh toán bằng tiền giá trị của một kỷ phần của thửa đất số 345 là 132.996.000 đồng cho bà Kim Thị N, Lý T và Lý X.

Do ông Lý T và ông Lý X đã chết nên kỷ phần sẽ do người thừa kế của họ nhận thay, cụ thể:

- Người thừa kế của ông Lý T là ông Lý Hoàng Đ và bà Lý Thị Minh O, sẽ nhận số tiền 132.996.000 đồng (giá trị kỷ phần của ông Lý T được hưởng).

- Người thừa kế thế vị của ông Lý X là ông Lý Quốc M, bà Lý Thị O, ông Lý Tnh Ô, Lý Thị Kim K, Lý Thị Na Y, và Lý Quốc Á, sẽ nhận 132.996.000 đồng giá trị kỷ phần của ông X được hưởng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Kim Thị N đối với yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật về phần di sản của bà La Thị Z và ông Kim B là một phần thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.700m², tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Đ – Chi nhánh S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lý Na R và bà Kim Thị Sa P trả số tiền còn thiếu là 51.108.708 đồng (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn gốc) tính đến ngày 05/7/2016 và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn. Trường hợp không có khả năng trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 345 và 615, cùng tờ bản đồ số 06, diện tích 19.600m² (trong đó, đất lúa 17.500m², đất T 300m², đất LN 1.800m²), tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

6. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu chia thừa kế diện tích đất rẫy 01 công tằm cấy ông Kim B nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C tại thửa đất số 356, tờ

bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng của bà Kim Thị N.

7. Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

Ngày 30/6/2025, nguyên đơn bà Kim Thị Sa P có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 01/7/2025. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Lý T và gia đình phải di dời căn nhà để trả lại đất đã mượn của bà theo đo đạc thực tế diện tích 349,5m², thuộc một phần thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho hộ của bà ngày 28/4/2004 và yêu cầu độc lập của bà Kim Thị N về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với một phần thửa đất số 345 và một phần thửa đất số 615, cùng tờ bản đồ 06. Đồng thời, bà là người dân tộc thiểu số, cư trú ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nên đề nghị được miễn tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Nguyên đơn bà Sa P không rút đơn khởi kiện, không Ty đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:* Bà Z chết năm 2003, tờ cho đất năm 2004 chỉ có ông NB ký, vì bà Z đã chết, ông T không có cất nhà vào năm 1990, bà cho ông T mượn đất vào năm 2006 để cất nhà ở tạm, không có làm giấy tờ, đến năm 2011 ông T bơm cát cất nhà lại nên bà ngăn cản. Bà N sử dụng 03 công đất do cha mẹ cho trước đó, đo đạc thực tế diện tích hơn 4.000m², nên yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà, riêng đất ông T thì yêu cầu trả giá trị.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hoàng Đ cho rằng:* Ông T sử dụng đất từ năm 1990 do cha mẹ cho, lúc đó cất nhà lá, đến năm 2006 thì cất nhà kiên cố, khi cất nhà bà Sa P không có ngăn cản, việc cha mẹ cho đất ông T là có thật, các anh em trong gia đình đều biết, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Sa P, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Pha cho rằng:* Cha mẹ không có cho đất ông T mà cho bà Sa P, bà Sa P cho ông T mượn ở nhờ từ năm 2006, bà không thuận với ông T.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoa và bà Sang cho rằng:* Không biết vì sao ông T sử dụng đất và sử dụng từ khi nào.

+ *Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.*

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:* Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 345 và 615 là của ông NB và bà Z. Tại Giấy ủy quyền của ông NB và bà Z năm 1997 bản chất là di chúc, nội dung để lại cho bà Sa

P và chồng được quyền hưởng tài sản của ông NB và bà Z. Trong đó, được hưởng 7,5 công (tầm 03m), việc này phù hợp với quy định tại Điều 651, 653 và 660 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và cho bà N trước đó 03 công (tầm 03m), nên không còn là di sản thừa kế, từ đó lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Sa P nhằm hợp thức hóa và bà Sa P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định. Mặc dù, chỉ có ông NB ký, nhưng thực chất đã di chúc cho bà Sa P theo Giấy ủy quyền năm 1997, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Sa P.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Sa P và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) theo hướng miễn tiền án phí sơ thẩm cho bà Sa P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lý T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S là ông Lý Hoàng Đ vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Đinh Thị Đa I, bà Danh Thị Thúy L, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S, người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã Tài Văn, ông Lý Quốc M, bà Lý Thị O, ông Lý Tinh Ô, bà Lý Thị Kim K, Bà Lý Thị Na Y, ông Lý Quốc A đều vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn bà Sa P là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Sa P về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Lý T và gia đình trả giá trị phần đất đã mượn của bà theo đo đạc thực tế diện tích 349,5m², thuộc một phần thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06. Xét thấy, theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chứng minh phần đất đang tranh chấp nguyên đơn đòi bị đơn trả lại có nguồn gốc là của ông Kim B (B) và bà La Thị Z, trong quá trình sử dụng ông Lý T và gia đình đã cải tạo thêm được hiện trạng như hiện nay. Việc ông T cải tạo đất bắt đầu từ khi ông NB và bà Z còn sống, gia đình ông T cất nhà lá ở phần đất nêu trên phía gia đình ông NB và gia đình bà J không có ngăn cản hay tranh chấp. Sau khi ông NB chết

vào năm 2012, đến năm 2014 thì bà J mới tranh chấp đòi lại đất. Theo những người anh em trong gia đình đều khẳng định phần đất ông T đang ở là được cha mẹ cho chứ không phải mượn của bà Sa P và tại các Biên bản ghi lời khai ngày 21/8/2015 của những người làm chứng ông Lâm U (Trưởng ban nhân dân ấp Bung Chông từ năm 1980-1994); ông Trà D (hàng xóm với gia đình bà Z); ông Vương Hữu F (Cán bộ Ban tài chính ấp Bung Chông năm 1980-1999); ông Lý Chung (hàng xóm với gia đình bà Z) tất cả đều thông nhất trình bày: Đất tranh chấp giữa bà Sa P và ông T là của bà Z, bà Z là người đóng thuế đất, vào năm 1985 ông T cưới vợ nên bà Z cho diện tích khoảng nửa công đất, khi đó còn ngập nước, cỏ và lung địa, sau đó ông T bơm cát, lấp đất cát chồi ở, đến năm 2014 ông T xây nhà thì mới xảy ra tranh chấp với bà Sa P. Việc bà Sa P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dựa vào hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng lúc này bà Z đã chết, không được những người con của bà Z ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sa P là không đúng quy định của pháp luật. Ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho bà Sa P vào năm 2004 thì bà Sa P không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh phần đất đang tranh chấp là của bà Sa P và bà Sa P cho ông T mượn. Theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật TTDS quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Sa P cũng không giao nộp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh phần đất đang tranh chấp là của bà Sa P và bà Sa P cho ông T mượn. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của bà Sa P là không có cơ sở.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Sa P về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho hộ của bà ngày 28/4/2004. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý T đã thay đổi yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà La Thị Z và bà Kim Thị Sa P ngày 25/3/2004, không còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Kim Thị Sa P ngày 28/4/2004 và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có giải quyết hủy giấy chứng nhận cấp cho hộ của bà Sa P. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của bà Sa P là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Sa P về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Kim Thị N về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với một phần thửa đất số 345 và một phần thửa đất số 615, cùng tờ bản đồ 06. Xét thấy:

[5.1] Về Di sản thừa kế: Thời điểm chung sống ông Kim B và bà La Thị Z có tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 615 và thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Bung Chông, xã Tài Văn, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Mặc dù, bà Sa P cho rằng đã được cha mẹ cho đất theo Giấy ủy quyền năm 1997, nhưng giấy ủy quyền đã bị chấm dứt hiệu lực kể từ khi bà Z chết, nên bà Sa P chưa phải là chủ sở hữu các thửa đất tranh chấp. Vì vậy, và bà Kim Thị N yêu cầu chia 01 phần của thửa đất số 615, với diện tích 852,7m² và 01 phần của thửa đất số 345, với diện tích 12.413m². Cụ thể như sau: **(1)** Đối với thửa đất số 615, thời điểm còn sống bà Z đã

cho ông T một phần thửa đất với diện tích 349,5m² như nhận định tại mục [4] nêu trên, phần diện tích này là của gia đình ông T, nên không phải là di sản thừa kế. Phần đất còn lại của thửa đất số 615, diện tích 852,7m² ông NB và bà Z đã cất nhà và sinh sống cùng bà Sa P từ trước đến nay, theo lời khai của bà Lý Thị A thì ông NB và bà Z đã ra điều kiện ai sống cùng và phụng dưỡng cha mẹ tuổi già thì cho người đó phần tài sản này, bà J đã có công chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ đến khi cả hai chết, sau đó bà Sa P cũng đã sử dụng ổn định nhà và đất nêu trên cho đến nay không có tranh chấp. Do đó, phần đất còn lại của thửa đất số 615, diện tích 852,7m² và các tài sản trên đất này cho bà Sa P, nên cũng không phải là di sản thừa kế. (2) Đối với thửa đất số 345, theo đo đạc thực tế diện tích 16.604,4m². Theo lời khai của bà N và bà Sa P thì khi ông NB và bà Z còn sống đã cho bà N 01 phần thửa đất số 345, theo đo đạc thực tế diện tích 4.191,4m², việc tặng cho chỉ bằng lời nói, nhưng bà N đã sử dụng phần đất này ổn định từ khi được tặng cho đến nay, các đương sự cũng thống nhất, không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết, nên cũng không còn là di sản thừa kế. Phần còn lại của thửa đất số 345, diện tích 12.413m² được xác định là tài sản chung còn lại của ông NB và bà Z, nhưng khi còn sống ông NB cho bà J phần của ông NB. Như vậy, di sản thừa kế còn lại là $12.413\text{m}^2 : 2 = 6.206,5\text{m}^2$ chưa được định đoạt.

[5.2] Về thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế: Bà La Thị Z chết ngày 02/4/2003, ông Kim B chết ngày 02/6/2012, tính đến ngày bà N có đơn yêu cầu chia thừa kế (ngày 14/10/2015) là còn thời hiệu khởi kiện được quy định tại khoản 1 Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.3] Về hàng thừa kế: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ, đúng quy định tại Điều 651 và Điều 652 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các đương sự không có kháng cáo về hàng thừa kế, nên không đặt ra xem xét lại.

[5.4] Về chia di sản thừa kế: Như nhận định tại mục [8.4] của bản án sơ thẩm đã phân chia di sản theo pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét việc phân chia lại di sản thừa kế của ông NB và bà Z.

[5.5] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật của bà N là đúng quy định của pháp luật, nên kháng cáo này của bà J là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Sa P về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho bà, vì bà là người dân tộc thiểu số, cư trú ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Xét thấy, bà J là người dân tộc Khmer, sống tại xã Tàì Vãn, huyện Trần Đề thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số giai đoạn 2021 – 2025 theo Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Chính phủ, nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên kháng cáo này của bà J là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những nhận định tại mục [3], [4], [5] và [6] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà J là có căn cứ chấp nhận một phần về tiền án phí sơ thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật

TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) theo hướng như vừa nhận định. Do sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng miễn án phí cho bà J, nên Hội đồng xét xử không tính lại án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng. Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên bà Kim Thị N phải trả cho bà N số tiền 2.409.999 đồng là thừa, nên cần điều chỉnh bỏ cụm từ này. Đồng thời, tuyên tịch thu nộp Ngân sách số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai ..., nhưng không tuyên số tiền cụ thể là bao nhiêu, nên cần bổ sung cho đầy đủ. Việc sửa một phần bản án sơ thẩm là khách quan, vì ở giai đoạn sơ thẩm đương sự không có yêu cầu được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên nguyên đơn bà J không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Sa P và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (cũ) theo hướng miễn tiền án phí sơ thẩm cho bà Sa P là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Kim Thị Sa P.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Sa P về việc yêu cầu gia đình ông Lý T di dời nhà trả lại phần đất tại một phần thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, diện tích 349,5m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lý T: Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/3/2004 giữa bà La Thị Z và bà Kim Thị Sa P.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Kim Thị N đối với yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật về phần di sản của bà La Thị Z và ông Kim B là một

phần thừa đất số 345, tờ bản đồ số 06, diện tích 6.206,5m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

* Bà Kim Thị N, bà Kim Thị Sa P, ông Lý T, ông Lý X được hưởng phần thừa kế của bà La Thị Z, cụ thể như sau:

- Bà Kim Thị Sa P được quyền quản lý, sử dụng một phần thừa đất số 345 (loại đất ruộng), tờ bản đồ số 06, theo đo đạc thực tế diện tích 5.319,84m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). Có tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 66,88m. Hướng Tây giáp thừa đất số 345 do bà Kim Thị N đang quản lý, có số đo 63,85m. Hướng Nam giáp thừa đất số 346, có số đo 68,36m + 3,85m. Hướng Bắc giáp phần còn lại của thừa đất số 345, có số đo 94,72m. Tổng diện tích: 5.319,84m² (Sơ đồ đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm).

- Bà Kim Thị N được hưởng 01 kỷ phần di sản thừa kế giá trị bằng tiền là 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Lý T được hưởng 01 kỷ phần di sản thừa kế giá trị bằng tiền là 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Lý X được hưởng 01 kỷ phần di sản thừa kế giá trị bằng tiền là 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

* Về trả giá trị kỷ phần thừa kế đối với thừa đất số 345 như sau:

- Bà Kim Thị Sa P có nghĩa vụ trả giá trị kỷ phần thừa kế cho bà Kim Thị N số tiền 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Bà Kim Thị Sa P có nghĩa vụ trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Lý T số tiền 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng) và được chuyển tiếp cho những người thừa kế của ông Lý T là ông Lý Hoàng Đ và bà Lý Thị Minh O.

- Bà Kim Thị Sa P có nghĩa vụ trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Lý X số tiền 132.996.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng) và được chuyển tiếp cho những người thừa kế thế vị của ông Lý X là ông Lý Quốc M, bà Lý Thị O, ông Lý Tnh Ô, bà Lý Thị Kim K, Bà Lý Thị Na Y và ông Lý Quốc Á.

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Kim Thị N đối với yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật về phần di sản của bà La Thị Z và ông Kim B là một phần thừa đất số 615, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.700m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

2.5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Đ – Chi nhánh S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lý Na R và bà Kim Thị Sa P trả số tiền còn thiếu là 51.108.708 đồng (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn gốc) tính đến ngày

05/7/2016 và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Đ theo lãi suất quá hạn. Trường hợp không có khả năng trả số tiền nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 345 và 615, cùng tờ bản đồ số 06, diện tích 19.600m² (trong đó, đất lúa 17.500m², đất T 300m², đất LN 1.800m²), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

2.6. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu chia thừa kế diện tích đất rẫy 01 công tằm cấy ông Kim B nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn C tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã T, thành phố Cần Thơ) của bà Kim Thị N.

2.7. Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.8. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Bà Kim Thị Sa P phải chịu số tiền 2.546.000 đồng (Hai triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) chi phí định giá tài sản đối phần đất tranh chấp tại thửa đất số 615 (bà J đã thực hiện xong).

- Bà Kim Thị N phải chịu số tiền 803.333 đồng (Tám trăm linh ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) chi phí định giá tài sản đối phần đất tranh chấp tại thửa đất số 345.

- Ông Lý Hoàng Đ và bà Lý Thị Minh O cùng phải chịu số tiền 803.333 đồng (Tám trăm linh ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) chi phí định giá tài sản đối phần đất tranh chấp tại thửa đất số 345.

- Ông Lý Quốc M, bà Lý Thị O, ông Lý Tnh Ô, bà Lý Thị Kim K, Bà Lý Thị Na Y, ông Lý Quốc Á và bà Thạch Thị G cùng phải chịu số tiền 803.333 đồng (Tám trăm linh ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) chi phí định giá tài sản đối phần đất tranh chấp tại thửa đất số 345.

- Bà Kim Thị N phải chịu số tiền 2.409.999 đồng (Hai triệu bốn trăm linh chín nghìn chín trăm chín mươi chín đồng) chi phí định giá tài sản đối phần đất tranh chấp tại thửa đất số 345.

Do bà Kim Thị N đã nộp tạm ứng trước cho nên: Bà Kim Thị Sa P có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà Kim Thị N số tiền 803.333 đồng (Tám trăm linh ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Ông Lý Hoàng Đ, bà Lý Thị Minh O cùng có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà Kim Thị N số tiền 803.333 đồng (Tám trăm linh ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Ông Lý Quốc M, bà Lý Thị O, ông Lý Tnh Ô, bà Lý Thị Kim K, Bà Lý Thị Na Y, ông Lý Quốc Á và bà Thạch Thị G cùng có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà Kim Thị N số tiền 803.333 đồng (Tám trăm linh ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

2.9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Kim Thị Sa P được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Kim Thị Sa P số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002083, ngày 19/12/2014 của Cơ

quan thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ).

- Bà Kim Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.649.800 đồng (Sáu triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 6.693.750 đồng (Sáu triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004549, ngày 14/10/2015 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ). Bà Kim Thị N được nhận lại số tiền 43.950 đồng (Bốn mươi ba nghìn chín trăm năm mươi đồng) đã nộp tạm ứng án phí thừa.

- Ông Lý Hoàng Đ và bà Lý Thị Minh O cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.649.800 đồng (Sáu triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm đồng).

- Ông Lý Quốc M, bà Lý Thị O, ông Lý Tnh Ô, bà Lý Thị Kim K, Bà Lý Thị Na Y, ông Lý Quốc Á cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.649.800 đồng (Sáu triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm đồng).

- Tịch thu nộp Ngân sách Nhà nước số tiền 1.277.700 đồng (Một triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm đồng) theo Biên lai thu số 0000853 ngày 07/9/2016 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á đã nộp ngày 07/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Kim Thị Sa P được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Kim Thị Sa P số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000140 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 9 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 9 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn