TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 676/2025/DS-PT
Ngày 16 tháng 12 năm 2025
"V/v Tranh chấp nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; chia thừa kế; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về *"Tranh chấp nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; chia thừa kế; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2025/2025/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Tiêu L**, sinh năm 1986 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Tiêu S**, sinh năm 1981 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

2.2. Ông **Tiêu Hồng D**, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Khu phố Vĩnh Phước 2, thị trấn Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang (Nay là xã Vĩnh Thuận, tỉnh An Giang).

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

3.1. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1985 – Vắng mặt;

3.2. Bà Trần Thị H[1], sinh năm 1978 – Vắng mặt;

3.3. Ông Tiêu G, sinh năm 1984 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

3.4. Bà Tiêu Ngọc C, sinh năm 1974 – Vắng mặt;

3.5. Ông Lê Văn T, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã Lộc Ninh chứng thực ngày 21/7/2023): Bà Tiêu Ngọc C, sinh năm 1974 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Đầu Sấu Đông, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

3.6. Bà Tiêu Kim D[1], sinh năm 1977 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp Đặng Văn Do, xã U Minh Thượng, tỉnh An Giang).

Người đại diện hợp pháp của bà Tiêu Kim D[1] (Văn bản ủy quyền do Uỷ ban nhân dân xã Vĩnh Hoà, tỉnh An Giang chứng thực ngày 15/12/2025): Ông Tiêu G, sinh năm 1984 – Có mặt;

3.7. Ông Tiêu Văn H[2], sinh năm 1975 – Vắng mặt;

3.8. Ông Tiêu Trung P, sinh năm 1971 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

3.9. Uỷ ban nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau: Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bạc Liêu) – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 78, đường Lê Duẩn, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (Nay là phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau).

3.11. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Sacombank (Văn bản ủy quyền số 6037/2025/QĐ-QTNNT ngày 06/11/2025): Ông Võ Hoàng T[1], Phó phòng giao dịch Vĩnh Thuận phụ trách Kinh doanh – Xin vắng mặt;

Địa chỉ liên hệ: Số 1090, Khu Phố Vĩnh Phước 2, thị Trấn Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang (Nay là xã Vĩnh Phong, tỉnh An Giang).

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn ông Tiêu L.

4.2. Bị đơn ông Tiêu S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tiêu L trình bày:

Vợ chồng cụ Tiêu L[1], Lâm Thị R có 09 người con chung gồm: Tiêu L, Tiêu S, Tiêu Hồng D, Tiêu Trung P, Tiêu Ngọc C, Tiêu Văn H[2], Tiêu Kim D[1], Tiêu G và Tiêu Kim N (chết năm 2011, không chồng con).

Cụ Tiêu L[1] chết năm 2021, cụ Lâm Thị R chết năm 2017, đều không có di chúc.

Ông sống chung với cụ L[1], đến năm 2020 thì cụ L[1] làm thủ tục tặng cho ông Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2, Tờ bản đồ số 37 tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu và ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2020. Đến năm 2021 thì ông Tiêu S và vợ là bà Trần Thị H[1] đến chiếm nhà và đất nên phát sinh tranh chấp. Ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc

ông Tiêu S và bà Trần Thị H[1] phải trả nhà và Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2 cho ông. Ông không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Tiêu S.

Ngoài ra, phần diện tích 10.800 m^2 thuộc các thửa đất số: 514, 519, 525; phần diện tích 10.050 m^2 thuộc các thửa đất số: 513, 526, 527 và phần diện tích 11.658 m^2 thuộc các thửa đất số 515, 516, 520, cùng Tờ bản đồ số 8 ấp Tà Ky, xã Ninh Hoà, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu là tài sản chung của cụ L[1] với cụ R. Cụ L[1] chỉ cho ông Tiêu Hồng D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng nên ông khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tiêu Hồng D đối với 09 thửa đất trên và chia thừa kế theo pháp luật các thửa đất trên.

Tại đơn phản tố ngày 21/7/2023, đơn phản tố bổ sung ngày 09/11/2023 và lời khai tiếp theo, bị đơn ông Tiêu S trình bày:

Ông thống nhất lời khai của nguyên đơn về quan hệ nhân thân.

Vợ chồng ông sống chung với cụ R, cụ L[1] cho đến khi các cụ chết, còn ông Tiêu L chỉ sống chung với hai cụ từ nhỏ cho đến năm ông L 18 tuổi thì đi làm ăn xa, thỉnh thoảng về thăm gia đình. Năm 2018, ông L cưới vợ là Lê Thị Mỹ H mới về quản lý sử dụng Thửa đất số 48, đến năm 2019 thì ông L, bà H không còn ở chung nhà với cụ L[1]. Cụ L[1] đã tặng cho ông Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2 nhưng không lập văn bản nên ông phản tố yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Tiêu L[1] với ông Tiêu L và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tiêu L đối với Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2.

Năm 2011, cụ Tiêu L[1] đã tặng cho ông Tiêu Hồng D 09 thửa đất số: 513, 514, 515, 516, 519, 520, 525, 526, 527, tổng diện tích 32.508 m^2 và ông Tiêu Hồng D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không còn là di sản của cụ L[1]. Do đó ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu L đòi huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tiêu Hồng D và chia thừa kế đối với 09 thửa đất trên. Trường hợp yêu cầu này của ông L được chấp nhận thì ông từ chối nhận kỷ phần thừa kế.

Ngoài ra, Thửa đất số 51, diện tích 216,8 m^2 và Thửa đất số 230, diện tích 1.437,2 m^2 là của cụ R với cụ L[1]. Cụ L[1] tặng cho ông L mà không có sự đồng ý của các thừa kế của cụ R là không đúng pháp luật nên ông yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Tiêu L[1] với ông Tiêu L và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tiêu L đối với Thửa đất số 51, diện tích 216,8 m^2 và Thửa đất số 230, diện tích 1.437,2 m^2 và chia thừa kế theo pháp luật đối với các thửa đất này.

Bị đơn ông Tiêu Hồng D trình bày: Ông thống nhất về quan hệ nhân thân do nguyên đơn, bị đơn trình bày. Ông chỉ được cha mẹ cho đứng tên quyền sử dụng 09 thửa đất số: 513, 514, 515, 516, 519, 520, 525, 526, 527, tổng diện tích 32.508 m^2 để thế chấp vay tại ngân hàng, nên ông đồng ý chia thừa kế theo pháp luật cho các anh chị em của ông nhưng ông yêu cầu được nhận toàn bộ diện tích đất, vì ông đang thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm số tiền vay và ông đồng ý hoàn trả giá trị cho các thừa kế khác theo giá trị là 70.000 đồng/m^2. Đối với số tiền nợ ngân hàng thì ông sẽ tự xử lý theo hợp đồng đã ký, không ý kiến hay yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng với ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các đương sự: Tiêu G, bà Tiêu Kim D[1], bà Tiêu Ngọc C, ông Tiêu Trung P thống nhất trình bày: Thống nhất về quan hệ nhân thân do nguyên đơn, bị đơn trình bày và thống nhất với lời trình bày của ông Tiêu Hồng D. Trường hợp được chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ R, cụ L^1 thì đồng ý nhận kỷ phần của mình được hưởng bằng hiện vật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiêu Văn H[2] trình bày: Thống nhất về quan hệ nhân thân do nguyên đơn, bị đơn trình bày. Ông xin nhận kỷ phần thừa kế của mình được hưởng bằng giá trị kỷ phần đối với các diện tích đất do Tiêu Hồng D đứng tên theo yêu cầu chia thừa kế của Tiêu L, còn kỷ phần thừa kế do ông Tiêu S yêu cầu chia thì nếu được chấp nhận chia thừa kế cho các anh chị em thì ông yêu cầu nhận kỷ phần của ông nhưng ông xin nhường kỷ phần của mình cho Tiêu L được hưởng. Đối với các diện tích đất ông đang sử dụng theo biên bản thẩm định thì ông đồng ý giao lại cho người được giao nhận hiện vật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Tiêu L^1 Thửa đất số 512, 519, Tờ bản đồ số 01: Theo hồ sơ địa chính xã Lộc Ninh lập năm 1993, cụ Tiêu L^1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 512, 519, Tờ bản đồ số 01, tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu theo Quyết định số 265/QĐ-UB ngày 07/12/1994 của Uỷ ban nhân dân huyện Hồng Dân. Căn cứ theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư số 302/TT-ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Tiêu L^1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bạc Liêu) trình bày:

Cụ Tiêu L[1] được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 531539, số vào số CS 01653, ngày cấp 07/8/2020, tại Thửa đất số 48, tờ bản đồ 37, diện tích 184,1 m². Trình tự, thủ tục cấp đổi thực hiện đúng theo Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; căn cứ pháp lý cấp Giấy chứng nhận theo điểm k khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; về thành phần hồ sơ đảm bảo theo khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ông Tiêu L nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cụ Tiêu L[1] theo chứng thực hợp đồng 96, ngày 18/08/2020 của Uỷ ban nhân dân xã Lộc Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CY304734, ngày cấp 07/09/2020, tại Thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 37, diện tích 184,1 m². Trình tự, thủ tục được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; căn cứ pháp lý cấp Giấy chứng nhận theo điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; về thành phần hồ sơ đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - Phòng giao dịch huyện Vĩnh Thuận trình bày: Ngày 16/05/2023 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Kiên Giang – Phòng giao dịch Vĩnh Thuận có ký hợp đồng tín dụng với ông Tiêu Hồng D và bà Nguyễn Thị Mỹ L với số tiền vay là 5.100.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng, thời hạn vay mỗi giấy nhận nợ là 06 tháng. Tổng dư nợ tính tới ngày 07/02/2025 là: 5.100.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo nợ vay: ông Tiêu Hồng D và bà Nguyễn Thị Mỹ L đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986228, BD 986229, BD 986230 của ông Tiêu Hồng D do UBND huyện Hồng Dân cùng cấp ngày 20/01/2021 để thế chấp vay vốn. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986228, BD 986229, BD 986230 do ông Tiêu Hồng D đứng tên là đúng quy định pháp luật và được Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời Ngân hàng đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu ngày 23/05/2023. Vì vậy trong

việc tranh chấp tài sản này Ngân hàng không có ý kiến, kính đề nghị Tòa án Nhân Dân Tỉnh Bạc Liêu giải quyết vụ việc trên theo đúng quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Áp dụng Điều 5, khoản 5, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 38, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 623, 649, 650, 651, 660 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiêu L*:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất 513, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.250m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986229 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 20/01/2011 cho ông Tiêu Hồng D, đất tọa lạc tại: ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu L về việc đòi ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị H[1] trả lại nhà, đất cho ông Tiêu L đối với diện tích 92,05 m^2 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tiêu L ngày 07/9/2020, đất tọa lạc ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị H[1] hoàn trả cho ông Tiêu L giá trị quyền sử dụng đất diện tích 92,05m^2 và ½ giá trị căn nhà gắn liền với đất có tổng giá trị 119.037.500 đồng (*một trăm mười chín triệu không trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu L về việc đòi ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị H[1] trả lại nhà đất cho ông Tiêu L đối với diện tích 92,05 m^2 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tiêu L ngày 07/9/2020, đất toạ lạc ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

1.4. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Tiêu L đối với ông Tiêu Hồng D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986228, BD 986229, BD 986230 của ông Tiêu Hồng D, do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cùng

cấp ngày 20/01/2011 và chia thừa kế theo pháp luật đối với các thửa đất số 514, 519, 525 cùng tờ bản đồ số 8 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số BD 986228; các thửa đất số 526, 527 cùng tờ bản đồ số 8 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số BD 986229; các thửa đất số 515, 516, 520, cùng tờ bản đồ số 8 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng số BD 986230, đất cùng tọa lạc tại ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

1.5. Giao cho ông Tiêu Hồng D tiếp tục quản lý, sử dụng các diện tích đất gồm: Diện tích diện tích 9.987,2 m^2 thuộc thửa 514, 519, 525 cùng tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986228; diện tích 8.223 m^2, thuộc thửa số 526, 527 cùng tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986229; diện tích 9.518 m^2, thuộc thửa 515, 516, 520, cùng tờ bản đồ số 8, do ông Tiêu Hồng D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986230, cùng tọa lạc tại ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, đất được đo đạc thực tế có số đo, vị trí như sau:

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 139, tờ bản đồ số 11 (thửa 525, tờ số 8 cũ), diện tích 3523,9 m^2:

Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp thửa 524, tờ số 8 cũ, cạnh dài 46,42m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thửa 527, tờ số 8 cũ, cạnh dài 45,35m;

Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thửa 523 và thửa 526, tờ số 8 cũ, 25,73m + 48,94m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Trung đang sử dụng, cạnh dài 42,71m + 36,72m;

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 139, tờ số 11 (thửa 526, tờ số 8 cũ), diện tích 1.733,8 m^2:

Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp thửa 523, tờ số 8 cũ, cạnh dài 32,22m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thửa 527, tờ số 8 cũ, cạnh dài 36,42m;

Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thửa 376 và kênh 6000, tờ số 8 cũ, cạnh dài 35,44m + 11,80m;

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thửa 525, tờ số 8 cũ, cạnh dài 48,94m.

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 139, tờ số 11 (thửa 527, tờ số 8 cũ), diện tích 6.489,2 m²:

Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp thửa 525 và thửa 526, tờ số 8 cũ, cạnh dài 45,35m + 36,42m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thửa 528, tờ số 8 cũ, cạnh dài 82,14m;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Trung đang sử dụng và phần đất tranh chấp thửa 376, tờ số 8 cũ, cạnh dài 27,76m + 48,05m + 5,21m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Trung đang sử dụng, cạnh dài 41,06m + 37,24m.

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 101 và 1 phần thửa 110, từ số 8 cũ (thửa 514, tờ số 8 cũ), diện tích 1.391,4 m²:

Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp thửa 516, tờ số 8 cũ, cạnh dài 44,44m;

Hướng Tây giáp kênh 6000, cạnh dài 75,17m + 5,75m;

Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thửa 519, thửa 520 và thửa 521, tờ số 8 cũ, cạnh dài 25,26m + 19,88m + 18,30m;

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 101, tờ số 11 (thửa 515, tờ số 8 cũ), diện tích 2.933,2 m²:

Hướng Đông giáp kênh, cạnh dài 19,03m;

Hướng Tây giáp kênh 6000, cạnh dài 43,56m;

Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thửa 516, tờ số 8 cũ, cạnh dài 130,36m;

Hướng Bắc giáp đất ông Tiêu Sái đang sử dụng, cạnh dài 98,90m;

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 101, tờ số 11 (thửa 516, tờ số 8 cũ), diện tích 5.050,4 m²:

Hướng Đông giáp kênh, cạnh dài 25,25m;

Hướng Tây giáp kênh 6000 và phần đất tranh chấp thửa 514, tờ số 8 cũ, cạnh dài 6,51m + 44,44m;

Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thửa 517, thửa 518 và thửa 519, tờ số 8 cũ, cạnh dài 48,00m + 51,83m + 36,35m;

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thửa 515, tờ số 8 cũ, cạnh dài 130,36m;

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 101, 1 phần thửa 110 và 1 phần thửa 1154 (thửa 519, tờ số 8 cũ), diện tích 5.071,9 m^2:

Hướng Đông: giáp phần đất tranh chấp thửa 518, tờ số 8 cũ, cạnh dài 79,74m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thửa 520, tờ số 8 cũ, cạnh dài 80,56m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Em đang sử dụng, cạnh dài 65,03m;

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thửa 514 và thửa 516, từ số 8 cũ, cạnh dài 25,26m + 36,35m;

+ Phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 110, 1 phần thửa 128 và 1 phần thửa 1154, tờ số 11 (thửa 520, tờ số 8 cũ), diện tích 1.534,3 m^2:

Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp thửa 519, tờ số 8 cũ, cạnh dài 80,56m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thửa 521 và thửa 522, tờ số 8 cũ, cạnh dài 45,90m + 35,25m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Em và ông Kiệt đang sử dụng, cạnh dài 12,00m + 5,84m;

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thửa 514, tờ số 8 cũ, cạnh dài 19,88m.

Buộc ông Tiêu Văn H^2 có nghĩa vụ thu hoạch tôm, cua trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để giao trả cho ông Tiêu Hồng D các phần đất gồm: Diện tích 3523,9 m^2 thuộc 1 phần thửa 139, tờ bản đồ số 11 (thửa 525, tờ số 8 cũ); diện tích 1.733,8 m^2 thuộc 1 phần thửa 139, tờ số 11 (thửa 526, tờ số 8 cũ); diện tích 6.489,2 m^2 thuộc 1 phần thửa 139, tờ số 11 (thửa 527, tờ số 8 cũ) theo vị trí, số đo đã nêu ở trên.

Buộc ông Tiêu S có nghĩa vụ thu hoạch tôm, cua trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để giao trả cho ông Tiêu Hồng D 05 phần đất gồm: Diện tích 1.391,4 m^2 thuộc 1 phần thửa 101 và 1 phần thửa 110, từ số 8 cũ (thửa 514, tờ số 8 cũ); Diện tích 2.933,2 m^2 thuộc 1 phần thửa 101, tờ số 11 (thửa 515, tờ số 8 cũ); Diện tích 5.050,4 m^2 thuộc 1 phần thửa 101, tờ số 11 (thửa 516, tờ số 8 cũ); Diện tích 5.071,9 m^2 thuộc 1 phần thửa 101, 1 phần thửa 110 và 1 phần thửa 1154 (thửa 519, tờ số 8 cũ); Diện tích 1.534,3 m^2 thuộc 1 phần thửa 110, 1 phần thửa 128 và 1 phần thửa 1154, tờ số 11 (thửa 520, tờ số 8 cũ) theo vị trí, số đo đã nêu ở trên.

Buộc ông Tiêu Hồng D hoàn giá trị kỷ phần thừa kế cho 06 đồng thừa kế khác gồm ông Tiêu Trung P, bà Tiêu Ngọc C, ông Tiêu Văn H[2], bà Tiêu Kim D[1], ông Tiêu G và ông Tiêu L, mỗi người một kỷ phần thừa kế tương đương số tiền 277.282.000 đồng (hai trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm tám mươi hai ngàn đồng).

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu L về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 986228, BD 986229, BD 986230 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cùng cấp ngày 20/01/2011 cấp cho ông Tiêu Hồng D.

2. ***Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tiêu S***:

2.1. Chấp nhận một phần phản tố của ông Tiêu S đối với ông Tiêu L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu L[1] và ông Tiêu L đối với diện tích 216,8 m²; diện tích 1,437,2 m² và diện tích 184,1 m², đất tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY304735 diện tích 216,8 m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 37; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY304736 diện tích 1.437,2 m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 14; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY304734 diện tích 184,1 m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37 do ông Tiêu L đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cùng ngày 07/9/2020 và chia thừa kế theo pháp luật các diện tích đất và chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất 212,5 m²; diện tích đất 1.437,2 m² và diện tích đất 184,1 m², đất tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

2.2. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu L[1] với ông Tiêu L đối với diện tích 184,1 m², tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY304734 diện tích 184,1m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37 do ông Tiêu L đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 07/9/2020.

2.4. Giao ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị H[1] được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 184,1 m² tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, đất gồm 2 thửa có vị trí, số đo như sau:

1. Thửa đất số 1, diện tích 101,0 m²:

Hướng Đông giáp thưa đất số 2, cạnh dài 12,93 m;

Hướng Tây giáp phần đất của bà Danh Thị Huế, cạnh dài 13,14 m;

Hướng Nam giáp đường ĐT 978 Cầu Sập - Ninh Quới - Ngan Dừa – Vĩnh Lộc A, cạnh dài 7,90 m;

Hướng Bắc giáp Kênh Xăng Ngan Dừa, cạnh dài 0,50 m + 7,40 m.

2. Thửa số 2, diện tích 83,1 m²:

Hướng Đông giáp Rạch Đầu Sấu, cạnh dài 11,73 m;

Hướng Tây giáp thửa đất số 1, cạnh dài 12,93 m;

Hướng Nam giáp đường ĐT 978 Cầu Sập - Ninh Quới - Ngan Dừa - Vĩnh Lộc A, cạnh dài 7,19 m;

Hướng Bắc giáp Kênh Xáng Ngan Dừa, cạnh dài 6,80 m.

Trên đất có 01 căn nhà chính chiều ngang 11,7 m, chiều dài 10,5 m, diện tích 122,85 m^2. Kết cấu: Móng cuốn nền, khung sườn cột gỗ địa phương, nền lót gạch bông, vách xây gạch 10 cm có tô 50%, tol 50%, đỡ mái gỗ nhóm 4, mái lợp tol. Nhà phụ, chiều ngang 3,1 m, chiều dài 8,2 m, diện tích 25,42 m^2. Kết cấu: Móng cuốn nền, khung sườn cột gỗ địa phương, nền láng xi măng, mái thiếc, đỡ mái gỗ địa phương. Nhà phụ có 01 đồng hồ điện, 01 đồng hồ nước. 01 nhà vệ sinh nằm ngoài nhà chính, chiều ngang 2 m, chiều dài 3,5 m, diện tích 7 m^2, có hầm tự hoại. Bờ kè bê tông cốt thép chiều dài 14,8 m, cọc bê tông cốt thép 20 cm x 20 cm x 400 cm, đan dày 10 cm (Căn nhà trên đất có ½ căn nhà đã buộc ông S, bà H^1 hoàn trả giá trị cho ông Tiêu L và tạm giao ½ căn nhà là di sản của cụ L^1, cụ R chưa chia thừa kế).

2.5. Buộc ông Tiêu S hoàn trả cho ông Tiêu Trung P, bà Tiêu Ngọc C, bà Tiêu Kim D^1, ông Tiêu Hồng D, ông Tiêu G giá trị kỷ phần thừa kế mỗi người số tiền 7.146.052 đồng (*bảy triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn không trăm bốn mươi hai đồng*). Buộc ông Tiêu S hoàn trả cho ông Tiêu L giá trị kỷ phần thừa kế số tiền 23.012.499 đồng (*hai mươi ba triệu không trăm mười hai ngàn bốn trăm chín mươi chín đồng*).

2.6. Ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị Mỹ H^1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 184,1 m^2 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

2.7. Giao cho ông Tiêu L tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 212,5 m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 37 (bao gồm 176 m^2 là di sản và 36,5 m^2 đất không phải là di sản thừa kế) và diện tích 1.437,2 m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 14 do ông Tiêu L đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Bạc Liêu cấp cùng ngày 07/9/2020, đất tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, đất gồm các thửa có vị trí, số đo như sau:

Thửa 1 (là thửa số 1 theo bản vẽ), diện tích 146,5 m² thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 37:

Hướng Đông giáp thửa đất tranh chấp số 2, cạnh dài 14,84 m + giáp thửa đất tranh chấp số 3, cạnh dài 0,26 m;

Hướng Tây giáp đường ĐT 978 Cầu Sập - Ninh Quới - Ngan Dừa - Vĩnh Lộc A, cạnh dài 16,51 m;

Hướng Nam giáp thửa đất tranh chấp số 4, cạnh dài 9,15 m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Đức Thắng, cạnh dài 9,57 m.

Thửa 2 (là thửa số 4 theo bản vẽ), diện tích 66,0 m² thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 37:

Hướng Đông giáp thửa đất tranh chấp số 5, cạnh dài 7,08 m;

Hướng Tây giáp đường ĐT 978 Cầu Sập - Ninh Quới - Ngan Dừa - Vĩnh Lộc A, cạnh dài 7,39 m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn Thân, cạnh dài 9,13 m;

Hướng Bắc giáp thửa đất tranh chấp số 1, cạnh dài 9,15 m.

Thửa 3 (là thửa số 7 theo bản vẽ), diện tích 1.437,2 m² nằm trong thửa 230, tờ bản đồ số 14:

Hướng Đông giáp đường ĐT 978 Cầu Sập - Ninh Quới - Ngan Dừa - Vĩnh Lộc A, cạnh dài 25,40 m;

Hướng Tây giáp phần đất ông Cường, cạnh dài 23,09m + giáp phần đất ông Thái, cạnh dài 10,41 m;

Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn Thân, cạnh dài 31,09m + giáp phần đất ông Thái, cạnh dài 24,18 m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Phạm Hùng Phương, cạnh dài 47,49 m.

Buộc ông Tiêu L hoàn trả cho các ông Tiêu Trung P, bà Tiêu Ngọc C, bà Tiêu Kim D[1], ông Tiêu Hồng D, ông Tiêu G và ông Tiêu S giá trị kỷ phần thừa kế mỗi người số tiền 15.235.777 đồng (*mười lăm triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn bảy trăm bảy mươi bảy đồng*).

2.8. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Tiêu S về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 36,5 m^2 thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 37; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CY304735 diện tích 216,8 m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 37; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY304736 diện tích 1.437,2 m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 14 do ông Tiêu L đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cùng ngày 07/9/2020.

(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính ngày 16/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hồng Dân; Mảnh trích đo địa chính ngày 29/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 15/8/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 26/5/2025, nguyên đơn ông Tiêu L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, giao cho ông được quyền quản lý Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2 và sở hữu tài sản trên đất, ông sẽ hoàn trả cho ông Tiêu S và bà Nguyễn Thị H^1 ½ quyền sử dụng đất và ½ nhà bằng tiền.

Ngày 28/5/2025, bị đơn ông Tiêu S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không buộc vợ chồng ông phải hoàn trả cho ông Tiêu L ½ giá trị nhà, đất tại Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tiêu L và chia thừa kế theo pháp luật đối với Thửa đất số 51, diện tích 216,8 m^2, Thửa đất số 230, diện tích 1.437,2 m^2 và yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế bằng hiện vật.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Tiêu L giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2 và được quyền sở hữu căn nhà trên Thửa đất số 48 thì ông sẽ hoàn trả kỷ phần thừa kế cho các thừa kế khác bằng giá trị. Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Tiêu S. Ông là người sống chung với cha mẹ tại căn nhà trên Thửa đất số 48 từ nhỏ cho đến năm 2022 thì ông Tiêu S đuổi vợ chồng ông và chiếm ở cho đến nay. Ông Tiêu S đã có nhà ở tại ấp Tà Ky. Khi cụ Tiêu L^1 ký hợp đồng tặng cho nhà đất cho ông thì cụ Tiêu L^1 minh mẫn, Uỷ ban có đọc cho cụ L^1 nghe xong thì cụ L^1 mới ký tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân cụ Tiêu L^1 chứ không phải là cấp cho hộ gia đình nên cụ Tiêu L^1 có toàn quyền quyết định tặng cho ông.

Bị đơn ông Tiêu S không đồng ý kháng cáo của ông Tiêu L và giữ nguyên kháng cáo yêu cầu không buộc ông phải hoàn trả giá trị ½ nhà và đất tại Thửa

đất số 48, vì nhà đất này cụ Tiêu L[1] và cụ Lâm Thị R đã tặng cho ông nhưng không có làm giấy tờ; Ông đã sinh sống tại nhà đất này từ nhỏ cho đến nay, không có việc ông đuổi vợ chồng ông Tiêu L để chiếm nhà, ở ấp Tà Ky là căn chòi giữ vuông chứ không phải là nhà ở của ông. Đối với Thửa đất số 51 và Thửa đất số 230 thì ông yêu cầu được nhận thừa kế bằng hiện vật, không đồng ý nhận bằng tiền.

Ông Tiêu Trung P và ông Tiêu G thống nhất lời trình bày của bị đơn ông Tiêu S và không đồng ý lời trình bày của nguyên đơn ông Tiêu L. Trên ấp Tà Ky là căn chòi của ông Tiêu S để giữ vuông. Không có việc ông Tiêu S đuổi vợ chồng ông Tiêu L để chiếm nhà, mà ông Tiêu S ở chung với cha mẹ từ nhỏ đến nay, còn ông Tiêu L sống chung cha mẹ từ nhỏ cho đến khi cưới vợ thì ra sống riêng tại nơi ông Tiêu L đang ở hiện nay.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tiêu L và đơn kháng cáo của bị đơn ông Tiêu S đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Các bên đương sự đều thống nhất giá đất theo Biên bản định giá ngày 10/7/2024 dùng làm căn cứ giải quyết vụ án như sau: Thửa đất số 48 là 750.000 đồng/m^2; Thửa đất số 51 và Thửa đất số 37 đều có giá là 170.000 đồng/m^2; Các thửa đất do ông Tiêu Hồng D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có giá là 70.000 đồng/m^2; Toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc trên Thửa đất số 48 có giá là 100.000.000 đồng.

[3] Các bên đương sự đều thống nhất: Vợ chồng cụ Tiêu L[1], Lâm Thị R có 09 người con chung gồm: Tiêu L, Tiêu S, Tiêu Hồng D, Tiêu Trung P, Tiêu

Ngọc C, Tiêu Văn H[2], Tiêu Kim D[1], Tiêu G và Tiêu Kim N *(chết năm 2011, không chồng con)*.

Cụ Lâm Thị R chết ngày 11/4/2017, cụ Tiêu L[1] chết ngày 20/6/2021 đều không có di chúc;

[4] Các bên đương sự đều thống nhất các thửa đất tranh chấp (số 48, 51 và 230) đều có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Lâm Thị R và cụ Tiêu L[1]. Sau khi cụ Lâm Thị R chết thì cụ Tiêu L[1] được cấp (cấp đổi) các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 07/8/2020 đối với 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2, đất ở nông thôn; Thửa đất số 51, diện tích 216,8 m^2, đất trồng cây lâu năm và Thửa đất số 230, diện tích 1.437,2 m^2, đất trồng cây lâu năm, đều tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 18/8/2020, cụ Tiêu L[1] lập Hợp đồng tặng cho ông Tiêu L quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất (số 48, 51 và 230) nêu trên, được Ủy ban nhân dân xã Lộc Ninh chứng thực và ông Tiêu L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 304734, số vào sổ cấp GCN: CS01706 ngày 07/9/2020 Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 304735, số vào sổ cấp GCN: CS01707 ngày 07/9/2020 Thửa đất số 51, diện tích 216,8 m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 304736, số vào sổ cấp GCN: CS01708 ngày 07/9/2020 Thửa đất số 230, diện tích 1.437,2 m^2.

[5] Tuy cụ Tiêu L[1] là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Thửa đất số 51, Thửa đất số 230 và Thửa đất số 48 cùng căn nhà trên thửa đất này đều có nguồn gốc của vợ chồng cụ Lâm Thị R và cụ Tiêu L[1] chết để lại. Theo quy định của pháp luật thì cụ Tiêu L[1] chỉ có quyền định đoạt đối với phần tài sản của cụ trong khối tài sản chung của cụ với cụ Lâm Thị R (là ½ tài sản chung của hai cụ và kỷ phần thừa kế của cụ Tiêu L[1] đối với di sản của cụ Lâm Thị R để lại). Do đó, việc cụ Tiêu L[1] ký hợp đồng tặng cho ông Tiêu L toàn bộ các thửa đất trên mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế của cụ Lâm Thị R là không có hiệu lực pháp luật đối với phần di sản của cụ Lâm Thị R. Cụ Lâm Thị R không có di chúc nên Toà án cấp sơ thẩm đã chia thừa kế di sản của cụ Lâm Thị R theo pháp luật thành 09 phần đều nhau cho cụ Tiêu L[1] và 08 người con của hai cụ, mỗi người 01 kỷ phần (riêng bà Tiêu Kim N đã chết, không có chồng con), đồng thời công nhận phần của cụ Tiêu L[1] đã tặng cho ông Tiêu L là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 650 và Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015;

[5.1] Nguyên đơn ông Tiêu L không chứng minh được vào năm 2022 thì ông Tiêu S đuổi vợ chồng ông ra khỏi nhà và chiếm nhà trên Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m^2, đồng thời ngoại trừ ông Tiêu L và ông Tiêu Văn H[2] thì tất cả

những người con của cụ Tiêu L[1] và cụ Lâm Thị R đều xác định không có việc ông Tiêu S đuổi vợ chồng ông Tiêu L ra khỏi nhà và chiếm nhà trên Thửa đất số 48, mà cả ông Tiêu S và Tiêu L đều ở chung với cha mẹ từ nhỏ cho đến khi ông Tiêu L cưới vợ thì ra ở riêng, còn ông Tiêu S vẫn ở chung cha mẹ cho đến nay. Ông Tiêu L cũng không chứng minh được lời trình bày của ông là ông Tiêu S còn có căn nhà khác ở ấp Tà Ky, ngược lại ông Tiêu S và các anh chị em ruột của hai ông (trừ ông Tiêu L và ông Tiêu Văn H[2]) đều trình bày ở ấp Tà Ky là căn chòi của ông Tiêu S để giữ vuông, không phải là nhà ở. Hiện nay ông Tiêu L đã có chỗ ở ổn định, còn ông Tiêu S không có chỗ ở khác, nên Bản án sơ thẩm đã giao cho ông Tiêu S được quyền sử dụng Thửa đất số 48, quyền sở hữu nhà trên đất và hoàn trả kỷ phần thừa kế cho các các thừa kế bằng giá trị là phù hợp.

[5.2] Trong diện tích 216,8 m^2 (đo đạc thực tế diện tích 212,5 m^2) của Thửa đất số 51 thì có 36,5 m^2 là của ông Tiêu L nhận chuyển nhượng của ông Viên H[4], nên di sản chỉ còn 176 m^2 và Thửa đất số 230 có diện tích 1.437,2 m^2, có nhiều tài sản của ông Tiêu L nằm rải rác trên hai thửa đất này, nếu chia bằng hiện vật thì ảnh hưởng nghiêm trọng đến công trình kiến trúc của ông Tiêu L trên đất, đồng thời diện tích được chia của mỗi kỷ phần là rất nhỏ, không đủ diện tích tách thửa nên Bản án sơ thẩm đã giao cho ông Tiêu L được quyền sử dụng hai thửa đất này và phải hoàn trả kỷ phần thừa kế cho các thừa kế khác bằng giá trị là phù hợp quy định tại Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015;

[6] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tiêu L và kháng cáo của bị đơn ông Tiêu S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết đối với các diện tích đất do ông Tiêu Trung D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(diện tích 9.987,2 m^2 thuộc các thửa đất số: 514, 519, 525; diện tích 8.223 m^2 thuộc các thửa đất số 526, 527 và diện tích 9.518 m^2 thuộc các thửa đất số 515, 516, 520)*; về việc đình chỉ giải quyết đối với Thửa đất số 513, diện tích 2.250 m^2; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tiêu L và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tiêu S; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (Nay là tỉnh Cà Mau);

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu L và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Tiêu S đối với Thửa đất số 51, Thửa đất số 230 và Thửa đất số 48 cùng căn nhà trên Thửa đất số 48 đều toạ lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau);

2.1. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Tiêu L[1] với ông Tiêu L đối với diện tích 184,1 m², tại Thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

2.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY304734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Tiêu L ngày 07/9/2020, Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m², Tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

2.3. Buộc ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị H[1] hoàn trả cho ông Tiêu L giá trị quyền sử dụng đất diện tích 92,05 m^2 và ½ giá trị căn nhà trên Thửa đất số 48 với tổng số tiền là 119.037.500 đồng (*Một trăm mười chín triệu không trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

Buộc ông Tiêu S hoàn trả kỷ phần thừa kế cho ông Tiêu L bằng tiền là 23.012.499 đồng (*Hai mươi ba triệu không trăm mười hai ngàn bốn trăm chín mươi chín đồng*). Buộc ông Tiêu S hoàn trả cho các ông, bà: Tiêu Trung P, Tiêu Ngọc C, Tiêu Kim D[1], Tiêu Hồng D, Tiêu G mỗi người một kỷ phần thừa kế bằng tiền là 7.146.052 đồng (*Bảy triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn không trăm bốn mươi hai đồng*)/người.

2.4. Ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị H[1] được quyền quản lý, sử dụng Thửa đất số 48, diện tích 184,1 m², Tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau), được quyền sở hữu ½ căn nhà trên đất và tạm quản lý ½ căn nhà trên đất.

Ông Tiêu S, bà Nguyễn Thị Mỹ H[1] có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng Thửa đất số 48, diện tích đất 184,1 m^2, Tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau).

2.5. Ông Tiêu L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng Thửa đất số 51, diện tích 216,8 m^2 (đo đạc thực tế 212,5 m^2), Tờ bản đồ số 37 và Thửa đất số 230, diện tích 1.437,2 m^2, Tờ bản đồ số 14 đều tọa lạc tại ấp Kinh Xáng, xã Lộc Ninh, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã Hồng Dân, tỉnh Cà Mau) do ông Tiêu L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 304735 và số CY 304736 cùng ngày 07/9/2020;

Buộc ông Tiêu L hoàn trả kỷ phần thừa kế cho các ông, bà: Tiêu Trung P, Tiêu Ngọc C, Tiêu Kim D[1], Tiêu Hồng D, Tiêu G, Tiêu S bằng giá trị, mỗi người là 15.235.777 đồng (*mười lăm triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn bảy trăm bảy mươi bảy đồng*)/người.

2.6. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới các thửa đất số 48, 51 và 230 nêu trên được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số: - 2022 ngày 16/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hồng Dân (Bút lục số 33, 34); Mảnh trích đo địa chính số 01 - 2024 ngày 29/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân (Bút lục số 257);

Kết cấu căn nhà trên Thửa đất số 48 được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2025 (Bút lục số 696, 697);

3. Ông Tiêu L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0000802 ngày 29/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau);

Ông Tiêu S phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0000803 ngày 30/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau);

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết đối với các diện tích đất do ông Tiêu Trung D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(diện tích 9.987,2 m^2 thuộc các thửa đất số: 514, 519, 525; diện tích 8.223 m^2 thuộc các thửa đất số 526, 527 và diện tích 9.518 m^2 thuộc các thửa đất số 515, 516, 520)*; về việc đình chỉ giải quyết đối với Thửa đất số 513, diện tích 2.250m^2; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không

có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (24b).

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

Phạm Văn Công