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: 653/2025/DS-PT
Ngày 09 tháng 12 năm 2025
"V/v Tranh chấp quyền thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Ngô Mạnh Cường

- 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 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 182/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2021/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Phạm Thị X**, sinh năm 1946 – Có mặt;

1.2. Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1941 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 300/50/4 đường Cách Mạng Tháng Tám, Khu vực 3, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (Nay là phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị N (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ thành phố Cần Thơ công chứng ngày 30/12/2021): Bà Phạm Thị X (Cũng là nguyên đơn) – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị N: Ông Nguyễn Hoàng Đức, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long – Vắng mặt;

1.3. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1936 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 13, ấp Mỹ Thạnh B, xã Mỹ Thuận, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã Mỹ Thuận, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thuận chứng thực ngày 29/12/2021): Ông Nguyễn Văn N[1], sinh năm 1942 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 300/50/8, đường Cách Mạng Tháng Tám (Nay là số 134/12 đường Đặng Thị Nhường), Khu vực 3, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (Nay là phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H: Ông Bùi Minh Triều, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long – Vắng mặt;

1.4. Bà **Phạm Thị D** (chết ngày 04/9/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị D:

1.4.1. Chị Trần Thị H[1], sinh năm 1968 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 129 ấp Mỹ Trung A, xã Mỹ Thuận, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã Mỹ Thuận, tỉnh Vĩnh Long).

1.4.2. Anh Trần Văn P, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

1.4.3. Chị Trần Thị N[2], sinh 1967 – Vắng mặt;

1.4.4. Chị Trần Thị H[2], sinh năm 1969 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ Trung A, xã Mỹ Thuận, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã Mỹ Thuận, tỉnh Vĩnh Long.

1.4.5. Anh Trần Văn L, sinh năm 1974 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Tú, xã Mỹ Thuận, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã Mỹ Thuận, tỉnh Vĩnh Long).

1.4.6. Chị Trần Thị P[1], sinh năm 1976 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 226 C Đường 8/3, Khóm 4, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường Thanh Đức, tỉnh Vĩnh Long).

1.4.7. Chị Trần Như L[1], sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Xã Thuận An, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Trần Văn P, Trần Thị N[2], Trần Thị H[2], Trần Văn L, Trần Thị P[1] và Trần Như L[1] (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thuận chứng thực ngày 05/12/2024): Chị Trần Thị H[1] (đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị D) – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị H[1]: Ông Lê Văn Nhẫn, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long – Vắng mặt;

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1949 – Có mặt;

2.2. Chị **Ngô Thị Bé D[1]**, sinh năm 1986 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 292/18, Tổ 8, Khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long).

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

3.1. Anh Lê Thanh T[1] (Nguyễn Thanh T[1]), sinh năm 1983 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 3, Khóm 4, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường Cái Vồn, tỉnh Vĩnh Long).

3.2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 7, Khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Nay là phường Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long).

3.3. Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Minh: Ông Nguyễn Thành Phương, Chủ tịch – Có yêu cầu xét xử vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 28/02/2019, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn: Phạm Thị X, Phạm Thị N, Phạm Thị H, Phạm Thị D trình bày:

Vợ chồng cụ Phạm Văn T^2 và cụ Phan Thị X^2 có tất cả 05 người con gồm: 04 nguyên đơn và bà Phạm Thị T. Cụ T^2 chết năm 2004, cụ X^2 chết năm 1995 đều không để lại di chúc.

Vào năm 1964, cụ T^2 và cụ X^2 mua 07 công đất ruộng và 4.673 m^2 đất vườn. Đến năm 1985, cụ T^2 và cụ X^2 không sống chung với nhau, cụ X^2 cất nhà ra sống riêng. Năm 1990, hai cụ thỏa thuận phân chia tài sản, theo đó cụ X^2 được quyền sử dụng 04 công đất ruộng, cụ T^2 được quyền sử dụng 03 công đất ruộng và 4.673 m^2 đất vườn. Năm 1995, cụ X^2 chết. Bà T bán 04 công đất ruộng của cụ X^2 và 03 công đất ruộng của cụ T^2 để cất căn nhà tường (căn nhà hiện nay tọa lạc trên Thửa đất số 93 đang tranh chấp thừa kế).

Ngày 12/7/2001, cụ T^2 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 4.673 m^2, loại đất vườn được Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2002 Thửa đất số 30, sau đó cụ Thoại tách 217,1 m^2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị $Đ^1$, diện tích còn lại là 4.455,9 m^2. Năm 2004 cụ T^2 chết, vào ngày 25/6/2005 bà T làm thủ tục nhận thừa kế Thửa đất số 30 nhưng không có sự đồng ý của các nguyên đơn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T tách Thửa đất số 30 thành 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 93, diện tích 4.362,8 m^2 và Thửa đất số 94 diện tích 93 m^2. Bà T chuyển nhượng Thửa đất số 94 cho ông Lê Văn Đ; Bà T tiếp tục tách 52,8 m^2 của Thửa đất số 93 chuyển nhượng cho anh Lê Thanh T^1 (chồng chị Ngô Thị Bé D^1), nay anh T^1 đứng tên là Thửa đất số 441. Đến ngày 31/7/2012, bà T sang tên cho con gái là Ngô Thị Bé D^1 Thửa đất số 93 diện tích 4.296,6 m^2 và chị D^1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các nguyên đơn xác định: Trong vụ án này không tranh chấp căn nhà tường mà bà T xây cất trên Thửa đất số 30 mà chỉ khởi kiện chỉ yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ T^2 chết để lại là quyền sử dụng đất Thửa đất số 93, diện tích 4.296,6 m^2 hiện do chị D^1 đứng tên; Thửa đất số 94, diện tích 93 m^2 do ông Lê Văn Đ đứng tên và Thửa đất số 441, diện tích 52,8 m^2 do anh Lê Thanh T^1 đứng tên cho 05 người con của cụ T^2, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 93 của chị D^1, cây trồng anh T^1 trồng trên phần đất tranh chấp thừa kế thì anh T^1 tự di dời.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D là các con của bà gồm: chị H^1, anh P, chị N^2, chị P^1, chị

H^2, anh L và chị L^1 đều có yêu cầu được nhận một kỷ phần thừa kế từ di sản của cụ T^2 như ý nguyện của bà D.

Tại bản khai ý kiến và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Thống nhất lời khai của các nguyên đơn về hàng thừa kế của cụ T^2. Khi cụ T^2 và cụ X^2 chung sống có mua của người khác tổng cộng là 07 công đất ruộng và 4.673 m^2 đất vườn. Thời gian sau, cụ T^2 và cụ X^2 tự thỏa thuận phân chia tài sản chung, cụ T^2 chia cho cụ X^2 04 công đất ruộng, phần cụ T^2 là 03 công đất ruộng và 4.673 m^2 đất vườn. Khi còn sống cụ T^2 có chuyển nhượng cho người khác một phần nên diện tích đất còn lại là 4.455,9 m^2, phần đất này là tài sản riêng của cụ T^2, cụ T^2 đã cho bà T vào trước năm 1990 vì bà T là con út sống chung nhà nuôi dưỡng, chăm sóc cụ T^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 30 cấp cho hộ cụ Phạm Văn T^2 trong hộ gồm có 02 người là cụ T^2 và bà T.

Năm 2004 cụ T^2 chết, bà T làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng Thửa đất số 30, sau đó bà có chiết thửa chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ 93 m^2 và chuyển nhượng cho anh Lê Thanh T^1 52,8 m^2 các nguyên đơn đều biết nhưng không ai tranh chấp. Đến ngày 18/7/2012, bà T chuyển nhượng cho con gái là chị Ngô Thị Bé D^1 Thửa đất số 93, diện tích 4.296,6 m^2 với giá 300.000.000 đồng, nhưng khi làm thủ tục sang tên là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà T đã nhận đủ tiền và giao đất cho chị D^1 quản lý sử dụng, trên phần đất này vợ chồng chị D^1 và anh T^1 đã cải tạo đất để trồng mít, chị D^1 là người sử dụng hợp pháp Thửa đất số 93, diện tích 4.296,6 m^2.

Bà T không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế, không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị D^1, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T được cấp là hợp pháp, bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị D^1 cũng hợp pháp.

Tại đơn phản tố ngày 04/01/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Ngô Thị Bé D^1 trình bày: Nguồn gốc Thửa đất số 93, diện tích 4.296 m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho hộ cụ Phạm Văn T^2 vào năm 2002. Vào thời điểm cấp giấy thì trong hộ chỉ có cụ T^2 và bà T. Năm 2012 bà T chuyển nhượng Thửa đất số 93 cho chị với giá 300.000.000 đồng (nhưng làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất), chị D^1 đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng đến nay, vợ chồng chị trồng mít trên đất không ai tranh chấp. Nay chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án xử chia thừa kế cho các nguyên đơn thì chị D^1 yêu cầu Tòa án công nhận cho chị được tiếp tục sử dụng Thửa đất số 93, diện tích 4.296,6 m^2, chị sẽ cùng bà T trả giá trị kỷ phần thừa kế cho các nguyên đơn theo giá của Hội đồng định giá.

Tại các biên bản hòa giải, biên bản ghi lời khai ngày 03/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án anh Lê Thanh T[1] trình bày: Anh có nhận chuyển nhượng của bà T Thửa đất số 441, diện tích 52,8 m^2 hiện anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất tranh chấp Thửa đất số 93, diện tích 4.296,6 m^2 là tài sản riêng của chị D[1] do chị D[1] dùng tiền riêng để nhận chuyển nhượng đất của bà T, còn cây trồng trên thửa đất này là tài sản chung của anh và chị D[1] vì anh có trồng mít trên đất. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ: Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng, triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập tham gia phiên tòa nhưng ông Đ không có văn bản trình bày ý kiến và không dự phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh: Có đơn xin xét xử vắng mặt, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 93, diện tích 4.296,6 m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh ký cấp ngày 31/7/2012 cho chị Ngô Thị Bé D[1]. Công nhận cho chị D[1] được quyền sử dụng Thửa đất số 93. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Buộc bà T và chị D[1] phải trả cho bà X, bà H, bà N và bà D mỗi người một kỷ phần thừa kế tương ứng 319,67 m^2 đất, tính bằng số tiền 90.412.000 đồng.

Các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng chia thừa kế cho nguyên đơn bằng hiện vật. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chia thừa kế cho các nguyên đơn bằng hiện vật và buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng trên đất cho chị D[1].

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 513/2022/DS-PT ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 02/20022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm lại vụ án, với lý do: Thửa đất số 93, diện tích 4.296,6 m^2 là di sản của cụ T[2] chết để lại, chia thành 06 kỷ phần thì mỗi kỷ phần bằng 639,6 m^2 bảo đảm đủ điều kiện để chia hiện vật cho các nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không chia hiện vật mà chia giá trị cho nguyên đơn là không đúng qui định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Đình chỉ xét xử đối yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 93, Tờ bản đồ số 7, thị trấn Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Minh cấp cho chị Ngô Thị Bé D^1 ngày 31/12/2012.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2012 giữa bà Phạm Thị T với chị Ngô Thị Bé D^1 đối với Thửa đất số 93, Tờ bản đồ số 7, thị trấn Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Chia cho bà Phạm Thị X, bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị N được quyền sử dụng chung 900 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc chiết thửa 93, Tờ bản đồ số 7, thị trấn Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và sở hữu cây trồng gắn liền trên đất.

Chia cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị D gồm: Trần Văn P, Trần Thị N^2, Trần Thị H^2 ,Trần Văn L, Trần Thị P^1, Trần Thị Như L^1 và Trần Thị H^1 được quyền sử dụng 300 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc chiết thửa 93, tờ bản đồ số 7, thị trấn Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Chia cho bà Phạm Thị X, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị N và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị D gồm: Trần Văn P, Trần Thị N^2, Trần Thị H^2 ,Trần Văn L, Trần Thị P^1, Trần Thị Như L^1 và Trần Thị H^1 được quyền sử dụng chung 129,7 m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc chiết thửa 93, Tờ bản đồ số 7, thị trấn Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho chị Ngô Thị Bé D^1 quyền sử dụng 2.443,4 m^2 đất (trong đó có 120 m^2 đất ở đô thị còn lại 2.323,4 m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc chiết thửa 93, Tờ bản đồ số 7, thị trấn Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

(Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 30/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long và sở hữu cây trồng gắn liền trên đất);

Buộc bà Phạm Thị X, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị N mỗi người hoàn trả cho bà Phạm Thị T tiền giá trị đất chênh lệch 31.499.000 đồng.

Buộc Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị D gồm: Trần Văn P, Trần Thị N^2, Trần Thị H^2 ,Trần Văn L, Trần Thị P^1, Trần Thị Như L^1 và Trần Thị H^1 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị T tiền giá trị đất chênh lệch 31.499.000 đồng.

Các nguyên đơn tiếp tục kháng cáo yêu cầu hủy một phần Bản án sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 459/2024/DS-PT ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm lại vụ án với lý do: Thửa đất số 93, diện tích 3.981,9 m^2 là di sản của cụ T^2 chết để lại, không phải là tài sản của hộ gia đình (cụ T^2 với bà T). Chia thừa kế bằng hiện vật và định giá cây trồng tương ứng với kỷ phần thừa kế để buộc người nhận thừa kế hoàn trả giá trị cây trồng, tài sản trên đất cho chủ sở hữu hợp pháp, đồng thời cần xác định vị trí, tứ cận của từng kỷ phần được chia, lối đi của các phần diện tích đất và phần mộ.

Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý sơ thẩm lại (lần thứ 3): Bị đơn bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Bé D^1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh T^1 đều không tham dự hòa giải, triệu tập để lấy lời khai cũng không có mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2025 của Tòa án, chị Ngô Thị Bé D^1 trình bày: chị D^1 không đồng ý cho Tòa án khảo sát, đo đạc, định giá lại Thửa đất số 93, không yêu cầu định giá cây trồng, vật kiến trúc trên đất.

Tất cả các nguyên đơn không yêu cầu khảo sát, đo đạc, định giá lại Thửa đất số 93, không yêu cầu định giá cây trồng, vật kiến trúc trên đất. Thống nhất sử dụng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đã định giá vào ngày 01/8/2023 đất thổ là 2.951.880 đồng/m^2, đất trồng cây lâu năm 1.923.600 đồng/m^2 và sử dụng các trích đo bản đồ địa chính khu đất trước đây làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/4/2025, ngày 24/4/2025, các nguyên đơn chỉ yêu cầu chia thừa kế đối với Thửa đất số 93, diện tích (đo thực tế) 3.836,1 m^2, không yêu cầu chia thừa kế đối với Thửa đất số 94, diện tích 93 m^2 và Thửa đất số 441, diện tích 52,8 m^2. Anh Lê Thanh T^1 và chị Ngô Thị Bé D^1 trình bày Toà án chia đất cho ai thì người đó được hưởng cây trồng trên đất, anh chị không yêu cầu bồi thường cây trồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ các Điều 609, 611, 612, 613, 618, 623, 649, 650, 651, 652 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 121, 122, 127,128, 631, 634, 635, 636, 674, 676, 677, 685 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013; các Điều 12, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Phạm Thị X, Phạm Thị H, Phạm Thị N và Phạm Thị D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D) về việc chia thừa kế di sản của cụ Phạm Văn T^2 đối với Thửa đất số 93.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2012 giữa bà Phạm Thị T với chị Ngô Thị Bé D^1 đối với Thửa đất số 93, Tờ bản đồ số 7, tại Khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Chia cho bà Phạm Thị T phần đất thuộc tách 93, diện tích 1.278,7 m^2 (đất ở đô thị 120 m^2, đất trồng cây lâu năm 1158,7 m^2), gồm các mốc: G,F,D,f, e,7,8,d,c,b,a,10,G và sở hữu nhà ở, cây trồng, vật kiến trúc có trên đất. Do bà T đã tặng cho chị D^1 nên công nhận cho chị D^1 phần đất thuộc tách 93, diện tích 1278,7 m^2 (đất ở đô thị 120 m^2, đất trồng cây lâu năm 1158,7 m^2) và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

1.3. Công nhận cho bà Phạm Thị X được quyền sử dụng phần đất thuộc tách 93, diện tích 1.387,6 m^2, đất trồng cây lâu năm, gồm có các mốc: E,B,D,F,E và phần mộ của cụ X^2 và cụ T^2 trên đất và sở hữu toàn bộ cây trồng có trên đất.

Bà Phạm Thị X không được quyền ngăn cản người thân đến viếng thăm mộ cụ X^2 và cụ T^2 trên phần đất chia cho bà X.

1.4. Công nhận cho chị Trần Thị H^1 được quyền sử dụng phần đất tách 93, diện tích 1.000 m^2, đất trồng cây lâu năm, gồm có các mốc: 3,4,5,B,E,A,3 và sở hữu cây trồng có trên đất.

1.5. Buộc các đương sự gồm: Trần Thị H^1, Trần Văn P, Trần Thị N^2, Trần Thị H^2, Trần Văn L, Trần Thị P^1, Trần Thị Như L^1 phải hoàn giá trị chênh lệch cho bà Phạm Thị X số tiền 693.746.340 đồng.

1.6. Công nhận cho bà Phạm Thị X và chị Trần Thị H^1 được sử dụng chung phần đất tách 93 diện tích 75,3 m^2 và tách 93 diện tích 94,5 m^2, tổng diện tích 169,8 m^2, loại đất trồng cây lâu năm để làm lối đi từ đường công cộng vào phần đất mà các đương sự được chia và sở hữu cây trồng trên đất.

1.7. Công nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn nhận đất vườn (đất trồng cây lâu năm), giao toàn bộ đất ở cho bên bà T.

Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 24/3/2022 (BL 383) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 08/5/2025, bị đơn bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Bị đơn bà Phạm Thị T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ khởi kiện của các nguyên đơn, vì đất này bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, bà đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Lê Văn Đ và cho anh Lê Thanh T[1], phần đất còn lại bà chuyển nhượng cho chị Ngô Thị Bé D[1] với giá 300.000.000 đồng, đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D[1] xong nên không còn đất trước khi các nguyên đơn kiện. Do đó, không còn đất để chia thừa kế theo khởi kiện của các nguyên đơn.

Chị Ngô Thị Bé D[1] thống nhất ý kiến của bà Phạm Thị T. Đất này chị đã mua hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Nguồn gốc đất cấp cho hộ gia đình chỉ có cụ Phạm Văn T[2] với bà Phạm Thị T nên phải chia theo hộ gia đình mới đúng.

Các đương sự: Phạm Thị X, Nguyễn Văn N, Trần Thị H[1], Trần Thị P[1] đều không đồng ý kháng cáo của bà Phạm Thị T.

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; Đơn kháng cáo 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 bị đơn bà Phạm Thị T 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] Tất cả các đương sự đều thống nhất: Vợ chồng cụ Phạm Văn T^2 (chết ngày 12/12/2004, không có di chúc) và cụ Phan Thị X^2 (chết năm 1995, không có di chúc) có tất cả 05 người con gồm các bà: Phạm Thị X, Phạm Thị T, Phạm Thị N, Phạm Thị H và Phạm Thị D *(chết ngày 04/9/2019, có 07 người con gồm các anh, chị: Trần Thị H^1, Trần Văn P, Trần Thị N^2, Trần Thị H^2, Trần Văn L, Trần Thị P^1 và Trần Như L^1).*

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện vào năm 1995, theo thỏa thuận của vợ chồng thì cụ Phạm Văn T^2 được quyền sử dụng 03 công ruộng và hơn 04 công vườn. Tư liệu chương trình đất năm 1996 thì cụ T^2 được cấp quyền sử dụng diện tích 4.760 m^2 đất thổ vườn. Ngày 12/7/2001, cụ T^2 kê khai đăng ký và hộ gia đình cụ Phạm Văn T^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01296/QSDĐ/244/QĐ ngày 12/4/2002, Thửa đất số 30, diện tích 4.673 m^2 (120 m^2 đất Thổ, 4.553 m^2 đất vườn) tại Khóm 8, thị trấn Cái Vồn, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Năm 2004, cụ T^2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị $Đ^1$, diện tích 217,1 m^2.

Sau khi cụ T^2 chết, bà Phạm Thị T khai nhận thừa kế và ngày 19/12/2005 bà T được chỉnh lý đứng tên Thửa đất số 30, diện tích còn lại là 4.455,9 m^2. Bà T tách Thửa đất số 30 thành Thửa đất số 94, diện tích 93 m^2 (chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ ngày 01/9/2006) và Thửa đất số 93, diện tích 4.362,8 m^2. Đến ngày 16/7/2012, bà T chiết Thửa đất số 93 diện tích 52,8 m^2 (Thửa đất số 441) tặng cho anh Lê Thanh T^1, phần còn lại của Thửa đất số 93 thì bà T chuyển quyền sử dụng cho con là chị Nguyễn Thị Bé D^1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 563550, số vào sổ cấp GCN: CH03475 ngày 31/7/2012, Thửa đất số 93 còn lại diện tích 4.296,6 m^2 (đo đạc thực tế diện tích là 3.836,1 m^2).

Mặc dù tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ cụ T^2 có 02 người là cụ T^2 với bà T, nhưng nguồn gốc đất là tài sản riêng của cụ T^2 khi phân chia tài sản vợ chồng năm 1995. Ngoài việc có tên trong hộ gia đình khi hộ cụ T^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà có đóng góp cùng với cụ T^2 để tạo lập ra Thửa đất số 30, cũng không có chứng cứ chứng minh cụ T^2 đã tặng cho bà Thửa đất số 30. Sau khi cụ T^2 chết, bà T khai nhận thừa kế nhưng không có ý kiến của các đồng thừa kế của cụ T^2 nên việc bà T được chỉnh lý, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 30 (sau đó tách thành Thửa đất số 94, Thửa đất số 441 và Thửa đất số 93) là không hợp pháp. Do đó, Bản án sơ thẩm đã xác định Thửa đất số 93, diện tích 3.836,1 m^2 là di sản của cụ T^2 là có căn cứ.

[4] Các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với Thửa đất số 94 và Thửa đất số 441 nên Bản án sơ thẩm không đặt ra giải quyết đối với hai thửa đất này là đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Cụ T^2 không có di chúc, bà T có công sức gìn giữ, tôn tạo di sản nên Bản án sơ thẩm đã chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ T cho mỗi thừa kế được 01 kỷ phần bằng nhau và chia công sức cho bà T bằng 01 kỷ phần thừa kế là đúng quy định tại Điều 618, Điều 650 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 05/AL/2016.

[6] Các đương sự đều thống nhất sử dụng kết quả đo đạc theo các trích đo ngày 01/6/2021, ngày 24/3/2022, ngày 30/10/2023 và kết quả định giá tài sản ngày 01/8/2023 theo giá thị trường đất ở là 2.951.880 đồng/m^2, đất trồng cây lâu năm là 1.923.600 đồng/m^2; Đối với các ngôi mộ của các cụ có diện tích không lớn nên không nhất thiết phải dành ra khu mộ riêng, mà người được chia đất có các ngôi mộ trên đất thì phải tạo điều kiện cho thân tộc vào thăm viếng, không được cản trở; Đồng thời, chị Ngô Thị Bé D^1 và anh Lê Thanh T^1 thống nhất trường hợp chia bằng hiện vật thì cây trồng nằm trên đất của ai được chia thì người đó được quyền sở hữu, mà không yêu cầu các thừa kế bồi thường cây trồng trên đất. Các đương sự đều thống nhất chia phần đất có căn nhà trên đất, toàn bộ diện tích đất ở cho bà T, còn nguyên đơn nhận đất vườn.

Diện tích 3.836,1 m^2 chia thành 06 kỷ phần, mỗi kỷ phần là 639,35 m^2. Mỗi bà Phạm Thị X, Phạm Thị N, Phạm Thị H, Phạm Thị D (các thừa kế của bà D được nhận) được 01 kỷ phần, bà Phạm Thị T được chia 01 kỷ phần và được nhận công sức bằng 01 kỷ phần, nên bà Phạm Thị T được nhận 02 kỷ phần là 1.278,7 m^2.

Bà Phạm Thị H và Phạm Thị N giao kỷ phần của mình cho bà Phạm Thị X, nên bà Phạm Thị X được nhận 03 kỷ phần có diện tích là 1.918,05 m^2. Thực nhận 1.387,6 m^2, còn lại (1.918,05 m^2 – 1.387,6 m^2) = 530,45 m^2 thì nhận bằng giá trị đối với diện tích 360,65 m^2 do chị Trần Thị H^1 trả, còn lại 170,1 m^2 dùng làm lối đi chung cho bà Phạm Thị X và chị Trần Thị H^1.

Các thừa kế của bà Phạm Thị D thống nhất giao cho chị Trần Thị H^1 nhận kỷ phần thừa kế của bà Phạm Thị D bằng 639,35 m^2. Bà Phạm Thị X thống nhất giao cho chị Trần Thị H^1 1.000 m^2 và nhận phần chênh lệch bằng giá trị. Do đó, chị Trần Thị H^1 được nhận 1.000 m^2 và hoàn trả cho bà Phạm Thị X giá trị phần chênh lệch (1.000 m^2 – 639,35 m^2) x 1.923.600 đồng/m^2 = 693.746.340 đồng.

Do đó, Bản án sơ thẩm đã chia bằng hiện vật cho các đương sự theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 24/3/2022 là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Bà Phạm Thị T không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận, 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;

[8] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phạm Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; 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 12 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 bị đơn bà Phạm Thị T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Phạm Thị X, Phạm Thị H, Phạm Thị N và Phạm Thị (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tung của bà D) về việc chia thừa kế di sản của cụ Phạm Văn T^2 đối với Thửa đất số 93.

2.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2012 giữa bà Phạm Thị T với chị Ngô Thị Bé D^1 đối với Thửa đất số 93, Tờ bản đồ số 7, tại Khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Chia cho bà Phạm Thị T phần đất thuộc tách Thửa đất số 93, diện tích 1.278,7 m^2 (gồm đất ở đô thị 120 m^2, đất trồng cây lâu năm 1158,7 m^2) tại các mốc: G,F,D,f, e,7,8,d,c,b,a,10,G và sở hữu nhà ở, cây trồng, vật kiến trúc trên đất. Do bà Phạm Thị T đã tặng cho chị Ngô Thị Bé D^1, nên công nhận cho chị Ngô Thị Bé D^1 phần đất thuộc tách Thửa đất số 93, diện tích 1278,7 m^2 (đất ở đô thị 120 m^2, đất trồng cây lâu năm 1158,7 m^2) và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

2.3. Công nhận cho bà Phạm Thị X được quyền sử dụng phần đất thuộc tách Thửa đất số 93, diện tích 1.387,6 m^2, đất trồng cây lâu năm tại các mốc: E,B,D,F,E, trên đất có phần mộ của cụ Phan Thị X^2 và cụ Phạm Văn T^2 và sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

Bà Phạm Thị X không được quyền ngăn cản người thân đến viếng thăm mộ cụ Phan Thị X[2] và cụ Phạm Văn T[2] trên phần đất chia cho bà Phạm Thị X.

2.4. Công nhận cho chị Trần Thị H[1] được quyền sử dụng phần đất tách Thửa đất số 93, diện tích 1.000 m^2, đất trồng cây lâu năm tại các mốc: 3,4,5,B,E,A,3 và sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

2.5. Buộc các đương sự gồm: Trần Thị H[1], Trần Văn P, Trần Thị N[2], Trần Thị H[2] ,Trần Văn L, Trần Thị P[1], Trần Thị Như L[1] phải hoàn giá trị chênh lệch diện tích 360,65 m^2 cho bà Phạm Thị X với số tiền là 693.746.340 đồng *(Sáu trăm chín mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi đồng)*.

2.6. Công nhận cho bà Phạm Thị X và chị Trần Thị H[1] được sử dụng chung phần đất tách Thửa đất số 93 diện tích 75,3 m^2 và tách 93 diện tích 94,5 m^2, tổng diện tích 169,8 m^2, loại đất trồng cây lâu năm để làm lối đi từ đường công cộng vào phần đất mà các đương sự được chia và sở hữu cây trồng trên đất.

2.7. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới các phần diện tích chia cho các đương sự được xác định theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 24/3/2022 (Bút lục số 383) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Bà Phạm Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; 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 Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (26b).

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

Phạm Văn Công