TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 650/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 7 - 2026
V/v tranh chấp: "Chia thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thanh Phong.**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương;**

Bà **Kiều Kim Xuân.**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Chí Thành** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:*** Bà **Võ Thị Trang** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 01 và ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 205/2026/TLPT-DS ngày 20/3/2026 về việc tranh chấp "*Chia thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 898/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn: Nguyễn Thị N, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1959 (vắng mặt);

3.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3.3. Nguyễn Thị B, sinh năm 1966 (vắng mặt);

3.4. Nguyễn Thị M, sinh năm 1960 (có mặt);

3.5. Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962 (có mặt);

3.6. Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (có mặt);

3.7. Huỳnh Thị H2, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

3.8. Phạm Văn T2, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

3.9. Phạm Thị Mai N1, sinh năm 1998 (xin vắng mặt);

3.10. Huỳnh Văn L, sinh năm 1989 (xin vắng mặt);

3.11. Châu Thị L1, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);

3.12. Huỳnh Thị Kim A, sinh năm 2016;

3.13. Huỳnh Thị Ngọc N2, sinh năm 2021;

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của Huỳnh Thị Kim A và Huỳnh Thị Ngọc N2: Anh Huỳnh Văn L và chị Châu Thị L1 (Là cha, mẹ ruột) (xin vắng mặt).

3.14. Huỳnh Thị T3 (Y), sinh năm 1981 (xin vắng mặt);

3.15. Nguyễn Văn T4, sinh năm 1999 (xin vắng mặt);

3.16. Huỳnh Thị O, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);

3.17. Nguyễn Ngọc M1, sinh năm 1968 (xin vắng mặt);

3.18. Nguyễn Tiến T5, sinh năm 2005 (xin vắng mặt);

3.19. Nguyễn Ngọc Khánh V, sinh năm 2011;

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Ngọc Khánh V: Chị Huỳnh Thị O và anh Nguyễn Ngọc M1 (Là cha, mẹ ruột) (xin vắng mặt).

3.20. Huỳnh Văn K, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

3.21. Huỳnh Văn D, sinh năm 1991 (xin vắng mặt);

3.22. Huỳnh Thị Q, sinh năm 1993 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

3.23. Bùi Văn N3, sinh năm 1945 (có mặt);

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Võ Thị Mỹ T6 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Đ (có mặt).

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn N3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện trước đây và trong quá trình giải quyết vụ án hiện nay bà Nguyễn Thị H trình bày:*

- Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc đất tranh chấp của cha bà là ông Nguyễn Văn M2 (mất) và mẹ là Nguyễn Thị N4 (mất), khi cha mẹ qua đời đã để lại quyền sử dụng đất diện tích 6.042m^2, thuộc thửa 154, 161, 169, 175, 181, 185, 197, 198, tờ bản đồ số 21, do mẹ Nguyễn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận. Hiện nay, quyền sử dụng đất này do chị Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng. Khi mẹ còn sống có hứa cho bà 01 nền nhà, đây là phần thừa kế từ cha mẹ của bà, nhưng chị N không chia cho bà. Ngoài tài sản trên thì cha mẹ không để lại tài sản nào khác.

- Về quan hệ huyết thống: Cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn M2 và bà Nguyễn Thị N4 (đều đã chết), có 08 người con tên là Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị H.

- Về yêu cầu khởi kiện: Trước đây, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải chia quyền sử dụng đất (nền nhà), diện tích theo đo đạc thực tế là 240,1m^2 (vị trí 4a, 4b, 5a, 5b, 5c tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2023), tuy nhiên, bà thống nhất chỉ yêu cầu diện tích làm tròn là 240m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp. Theo đơn khởi kiện trước đây và Thông báo thụ lý ngày 03/10/2024, bà yêu cầu được hưởng quyền sử dụng đất tại vị trí theo diện tích đo đạc thực tế này, bà không thống nhất vị trí nào khác.

- Tuy nhiên, do án bị huỷ về giải quyết lại, bà có ý kiến như sau: Bà yêu cầu Toà án giải quyết chia thừa kế theo quy định trong tổng diện tích đất 6.590,8m^2 tranh chấp theo đo đạc thực tế thuộc các thửa 139, 154, 169, 175, 181, 185, 198, 958, cùng tờ bản đồ số 21 do mẹ là Nguyễn Thị N4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn N3 thì bà không đồng ý.

- Bà thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày*:

Năm 1973 mẹ bà bà Nguyễn Thị N4 mua đất của bà M3 (em của bà N5) với số tiền 400.000 đồng. Lúc này bà có mượn của mẹ chồng bà 200.000 đồng để phụ tiền mua đất việc hùn tiền mua đất được bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Văn C biết và công nhận. Sau khi mua đất thì đến năm 1979 có cất cho bà diện tích hơn 1.000m^2 như hiện nay (ở mặt lộ chạy thẳng ra sau tới các mộ). Sau khi được chia đất thì bà cất nhà ở và quản lý sử dụng từ năm 1979 đến nay. Sau khi tranh chấp đo thực tế 1.300,8m² và bà đã chia cho 04 đứa con bà cũng ở ổn định từ khi bà N4 (mẹ bà còn sống đến nay) gồm: Con Huỳnh Thị H2, Huỳnh Thị O, Huỳnh Văn L và Huỳnh Thị T3.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H bà không đồng ý vì đất này không phải là di sản thừa kế, mà bà hùn tiền mua với mẹ bà và mẹ bà đã chia cho bà ở ổn định từ năm 1979 và bà đã ở ổn định từ đó đến nay. Nếu em H muốn chia thừa kế với các đương sự khác, bà không tranh chấp và hoàn toàn đồng ý.

Sau khi án bị huỷ, bà H yêu cầu giải quyết lại và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật thì bà có ý kiến như sau:

- Về quan hệ huyết thống: Bà thống nhất với lời trình bày của Nguyễn Thị H về mối quan hệ huyết thống. Cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn M2 và bà Nguyễn Thị N4 (đều đã chết), có 08 người con tên là Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị H.

- Về nguồn gốc đất: Bà thống nhất với lời trình bày của Nguyễn Thị H về nguồn gốc đất là của cha bà là ông Nguyễn Văn M2 (đã mất) và mẹ là Nguyễn Thị N4 (đã mất) để lại. Ngoài tài sản trên thì cha mẹ không để lại tài sản nào khác.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H bà không thống nhất, do đây là quyền sử dụng đất của bà, bà đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài cho đến nay. Đối với các yêu cầu độc lập của các anh chị em bà thì bà yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn N3 thì bà không đồng ý.

- Bà thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

Tại phiên toà, bà N yêu cầu Toà án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho bà sử dụng tổng diện tích 1.632,6m^2 (gồm vị trí 4a, 4b, 5a, 5b, 5c, 10a, 10b, 11a, 11b, 11c, 11d, 12, 29). Sau đó, bà Nguyễn Thị N thống nhất tặng cho quyền sử dụng đất cho các con như sau: Hộ anh Huỳnh Văn L (4a, 5a) diện tích

122,2m^2, hộ chị Huỳnh Thị H2 (4b, 5b, 10a, 11a) diện tích 103,1m^2, hộ chị Huỳnh Thị T3 (11b) diện tích 46,8m^2, hộ chị Huỳnh Thị O (11c) diện tích 64,2m^2).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị B cùng trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp của cha mẹ là Nguyễn Văn M2 (đã mất năm 1998) và mẹ là Nguyễn Thị N4 (đã mất năm 2015), cha mẹ ông, bà có tổng cộng 08 người con: 1. Nguyễn Thị N, 2. Nguyễn Văn T, 3. Nguyễn Thị M, 4. Nguyễn Thị T1, 5. Nguyễn Văn C, 6. Nguyễn Thị B, 7. Nguyễn Văn H1, 8. Nguyễn Thị H. Khi cha mẹ qua đời đã để lại quyền sử dụng đất diện tích 6.042m^2, thuộc các thửa 139, 154, 169, 175, 181, 185, 198, 958, cùng tờ bản đồ số 21, do mẹ Nguyễn Thị N4 đứng tên giấy chứng nhận, cha mẹ chết không để lại di chúc. Trên phần đất của cha mẹ lúc còn sống thì cũng có kêu các con cất nhà trên phần đất để ở mỗi người sử dụng một phần, riêng ông H1 thì đã cất nhà trên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 805,5m^2, nhưng chưa tách đề đứng tên mà vẫn còn tên mẹ là bà Nguyễn Thị N4.

Nay bà Nguyễn Thị H khởi kiện bà Nguyễn Thị N và yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất trong diện tích đo đạc thực tế 6.590,8m^2 do mẹ là Nguyễn Thị N4 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế theo quy định của pháp luật, trong các anh, chị, em mỗi người được hưởng một phần trên tổng diện tích nêu trên, đất tọa lạc tại phường A, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, ông, bà yêu cầu được hưởng các phần đất mà ông, bà đang sử dụng thực tế theo sơ đồ ngày 23/8/2023 và ngày 13/6/2025, không yêu cầu gì thêm. Ngoài tài sản trên thì cha mẹ không để lại tài sản nào khác.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn N3 thì ông, bà không đồng ý.

- Ông, bà thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn T yêu cầu được hưởng quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế theo sơ đồ ngày 23/8/2023 và ngày 13/6/2025 diện tích là 520,8m^2 (gồm vị trí 2a, 2b, 26). Ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu được hưởng quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế theo sơ đồ ngày 23/8/2023 và ngày 13/6/2025 diện tích 805,5m^2 (gồm vị trí 3a, 3b, 7, 8, 9). Bà Nguyễn Thị B yêu cầu được hưởng quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế theo sơ đồ ngày 23/8/2023 và ngày 13/6/2025 diện tích 237,4m^2 (gồm vị trí 01 và 6).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn C trình bày*:

Nguồn gốc đất tranh chấp của cha mẹ là ông Nguyễn Văn M2 (đã mất năm 1998) và mẹ là Nguyễn Thị N4 (đã mất năm 2015). Trước khi mất, cha mẹ đã phân chia quyền sử dụng đất cho anh chị em, ai cũng có phần đất để ở. Tuy nhiên, đây là đất cha mẹ, ông bà xác định không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này, ông bà yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông bà không thống nhất. Đối với các yêu cầu độc lập, ông bà yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Nay ông bà yêu cầu:

- Nguyễn Thị M được chia thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và yêu cầu được nhận diện tích đang sử dụng theo đo đạc thực tế 1.191,7m^2, vị trí 13, 22 tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2023, (Hiện nay 1.230,8m^2, tại các vị trí 13, 21, 22 theo sơ đồ ngày 13/6/2025), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Nguyễn Thị T1 được chia thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và yêu cầu được nhận diện tích đang sử dụng theo đo đạc thực tế 812,4m2, vị trí 14, 20 tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2023 (Hiện nay 1.186,2m2, tại các vị trí 14, 17, 18, 19, 20 theo sơ đồ ngày 13/6/2025), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Nguyễn Văn C được chia thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và yêu cầu được nhận diện tích đang sử dụng theo đo đạc thực tế 916,9m^2, vị trí 16, 18, 24 tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2023, (Hiện nay 977,5m^2, tại các vị trí 15, 16, 23, 24, 27 theo sơ đồ ngày 13/6/2025), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Ngoài tài sản trên thì cha mẹ không để lại tài sản nào khác.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn N3 thì các ông bà không đồng ý.

- Ông bà thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị M yêu cầu được hưởng quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế theo sơ đồ ngày 13/6/2025 diện tích 1.230,8m^2 (gồm vị trí 13, 21, 22). Bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu được hưởng quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế theo sơ đồ ngày 13/6/2025 diện tích 1.186,2m^2 (gồm vị trí 14, 17, 18, 19, 20). Ông Nguyễn Văn C yêu cầu được hưởng quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế theo sơ đồ ngày 13/6/2025 diện tích 977,5m^2 (gồm vị trí 15, 16, 23, 24, 27).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị O và anh Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Tiến T5 có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến cùng trình bày:*

Gia đình chị thống nhất với lời trình bày của mẹ chị là bà Nguyễn Thị N về nguồn gốc đất là của ông, bà chị là ông Nguyễn Văn M2 (đã mất) và bà nội là Nguyễn Thị N4 (đã mất). Tuy nhiên, phần đất này ông, bà đã cho mẹ chị là Nguyễn Thị N, quyền sử dụng đất nêu trên là của mẹ là bà Nguyễn Thị N. Năm 2004, mẹ N đã cho chị 01 nền nhà, đến năm 2019, chị xây cất nhà ở cho đến nay. Hộ gia đình chị đã ở trên quyền sử dụng đất này ổn định, hiện không có chỗ ở nào khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, gia đình chị không thống nhất. Đối với các yêu cầu độc lập, chị yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết. Gia đình chị yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 64,2m^2 (vị trí 11c) tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/6/2025) cho hộ gia đình chị, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Do công việc nên gia đình chị xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, xem xét thẩm định, định giá, xét xử sơ thẩm và phúc thẩm. Khi nào cần thì gia đình chị có mặt tham gia tố tụng. Gia đình chị thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị H2 và anh Phạm Văn T2 trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của mẹ chị là bà Nguyễn Thị N về nguồn gốc đất là của ông chị là Nguyễn Văn M2 (đã mất) và bà Nguyễn Thị N4 (đã mất). Tuy nhiên, phần đất này ông, bà đã cho mẹ chị là Nguyễn Thị N, quyền sử dụng đất nêu trên là của mẹ là bà Nguyễn Thị N. Năm 2000, mẹ chị đã cho 01 nền nhà, đến năm 2019, chị xây cất nhà ở cho đến nay. Hộ gia đình chị đã ở trên quyền sử dụng đất này ổn định, hiện không có chỗ ở nào khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, gia đình chị không thống nhất. Đối với các yêu cầu độc lập, chị yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Gia đình chị yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 103,1m^2 (vị trí 4b, 5b, 10a, 11a) tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/6/2025) cho gia đình chị, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp. Gia đình chị thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn L và chị Châu Thị L1 trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của mẹ anh là bà Nguyễn Thị N về nguồn gốc đất là của ông anh là Nguyễn Văn M2 (đã mất) và bà Nguyễn Thị N4 (đã mất). Tuy nhiên, phần đất này ông, bà đã cho mẹ anh là Nguyễn Thị N, quyền sử dụng đất nêu trên là của mẹ là bà Nguyễn Thị N. Năm 2004, mẹ anh đã cho 01 nền nhà, đến năm 2019, anh xây cất nhà ở cho đến nay. Hộ gia đình anh đã ở trên quyền sử dụng đất này ổn định, hiện không có chỗ ở nào khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, gia đình anh không thống nhất. Đối với các yêu cầu độc lập, anh yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Gia đình anh yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 122,2m^2 (vị trí 4a, 5a) tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/6/2025) cho gia đình anh, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp. Gia đình anh thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị T3 và anh Nguyễn Văn T4 trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của mẹ chị là bà Nguyễn Thị N về nguồn gốc đất là của ông chị là Nguyễn Văn M2 (đã mất) và bà Nguyễn Thị N4 (đã mất). Tuy nhiên, phần đất này ông, bà đã cho mẹ chị là Nguyễn Thị N, quyền sử dụng đất nêu trên là của mẹ là bà Nguyễn Thị N. Năm 2002, mẹ chị đã cho 01 nền nhà, đến năm 2019, chị xây cất nhà ở cho đến nay. Hộ gia đình chị đã ở trên quyền sử dụng đất này ổn định, hiện không có chỗ ở nào khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, gia đình chị không thống nhất. Đối với các yêu cầu độc lập, chị yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Gia đình chị yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 46,8m^2 (vị trí 11b) tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 13/6/2025), cho gia đình chị, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp. Gia đình thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn K, Huỳnh Văn D, Huỳnh Thị Q cùng trình bày:*

Thống nhất theo lời trình bày, yêu cầu, ý kiến của bà Nguyễn Thị N, không bổ sung gì thêm, không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu Toà án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết. Thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N3 trình bày:*

Trước đây ông có đơn yêu cầu độc lập đối với những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tranh chấp quyền sử dụng đất như sau:

1/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 27/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H tại vị trí số 15 (mốc 54, 55, 56, 77, 76, 57, 54), diện tích 50,7m^2 và tại vị trí số 23 (mốc 67, 71, 72, 68, 67), diện tích 19,3m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 27/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H tại vị trí số 17 (mốc 55, 60, 61, 56, 55), diện tích 18,2m^2 và tại vị trí số 19 (mốc 60, 66, 65, 61, 60), diện tích 9,7m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 27/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H tại vị trí số 21 (mốc 66, 67, 68, 65, 66), diện tích 39,1m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Tuy nhiên, sau khi có sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Nay ông làm đơn yêu cầu độc lập bổ sung về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1 và yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

1/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí số 15, diện tích 50,7m^2 và tại vị trí số 23, diện tích 22,1m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí số 17, diện tích 18,2m^2 và tại vị trí số 19, diện tích 9,7m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí số B, diện tích 39,1m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí số 2b, diện tích 15,6m^2 và tại vị trí số 26, diện tích 49,1m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí số 3b, diện tích 7,8m^2, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Ông thống nhất theo biên bản thoả thuận giá đất ngày 05/9/2023, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu Tổ chức thẩm định giá.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N3, Ông Lý Ngọc B1 thống nhất theo trình bày của ông N3, không bổ sung gì thêm.*

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 04/2026/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ:

- Các Điều 166, Điều 457, Điều 609, Điều 612, Điều 613, Điều 616, Điều 617, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 652, Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Các khoản 3, 5, 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Buộc hộ bà Nguyễn Thị N chia thừa kế bằng giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H số tiền tổng cộng là 245.906.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm lẽ sáu nghìn đồng chẵn).

2/ Giao cho hộ bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất diện tích 1.296,2m^2, trong phạm vi gồm các vị trí (vị trí 5c, 10b, 11d, 12, 29), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị B.

- Giao cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích là 520,8m^2 (tại vị trí 2a, 2b, 26), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 805,5m^2 (tại vị trí 3a, 3b, 7, 8, 9), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao cho bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 237,4m^2 (tại vị trí 01 và 6), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn C.

- Giao cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 1.230,8m^2 (tại vị trí 13, 21, 22), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao cho bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 1.186,2m^2 (tại vị trí 14, 17, 18, 19, 20), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao cho ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 977,5m^2 (tại vị trí 15, 16, 23, 24, 27), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N với các anh, chị: Huỳnh Thị H2, Huỳnh Thị O, Huỳnh Văn L và Huỳnh Thị T3 về việc tặng cho quyền sử dụng đất và Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ anh Huỳnh Văn L, hộ chị Huỳnh Thị H2, hộ chị Huỳnh Thị T3, hộ chị Huỳnh Thị O.

- Giao cho hộ anh Huỳnh Văn L được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 122,2m^2, (tại vị trí 4a, 5a), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao cho hộ chị Huỳnh Thị H2 được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 103,1m^2 (tại vị trí 4b, 5b, 10a, 11a), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao cho hộ chị Huỳnh Thị T3 được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 46,8m^2 (tại vị trí 11b), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao cho hộ chị Huỳnh Thị O được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế 64,2m^2 (tại vị trí 11c), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

(Tất cả thuộc các thửa 139, 154, 169, 175, 181, 185, 198, 958, cùng tờ bản đồ số 21, do bà là Nguyễn Thị N4 (chết) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp. Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp số: 23/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H đo vẽ ngày 27/9/2023 Và sơ đồ đo đạc ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, nay là Khu vực XXI).

6/ Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh,… để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N3.

8/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn N3 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N3.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người kháng cáo ông Bùi Văn N3 rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 2b, diện tích 15,6m^2; yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 23 (từ vị trí M71, M72 đến M6, M80) và yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 3b, diện tích 7,8m^2 (tất cả tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp và theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai). Nay ông N3 chỉ kháng cáo yêu cầu:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 26,6m^2 tại vị trí số 15a, 23a theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 11,7m^2 tại vị trí số 17a, 19a theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị M trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 13,2m^2 tại vị trí số 21a theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 49,1m^2 tại vị trí số 26 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông N3, Kiểm sát viên nhận định: Qua xem xét Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2026 và sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026, nhận thấy tại vị trí số 26 có "con bọ" chống tường của phía ông N3 và từ mốc M57 đo sang phía đất ông N3 30cm là vách tường nhà máy cũ của gia đình ông N3 xây dựng từ năm 1988. Đây là những tình tiết, chứng cứ cần được xem xét khi xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 07/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N3, xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông N3 và các đồng thừa kế của cụ N4, cụ M2 từ các mốc M88, M89; M97, M98, M99, M100, M101 đến mốc M71; đồng thời điều chỉnh lại diện tích đất chia thừa kế cho các đồng thừa kế theo ranh giới được xác định lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn N3 nộp đơn kháng cáo và thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Bùi Văn N3 tự nguyện rút một phần yêu cầu kháng cáo gồm: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 2b có diện tích 15,6 m²; yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 23 (từ mốc M71, M72 đến mốc M6, M80) và yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H1 trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 3b có diện tích 7,8 m².

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn N3 là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự khác. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn N3, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo đã được rút theo quy định tại khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn N3, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Công văn số 687/UBND-HC ngày 21/03/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N4 tại thời điểm cấp giấy không được thực hiện trên cơ sở đo đạc thực tế. Mặt khác, theo lời trình bày của ông Bùi Văn N3 thì phần đất do ông đang quản lý, sử dụng cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc xác định ranh giới, diện tích và quyền sử dụng đất của các bên không thể chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải được xem xét, đánh giá trên cơ sở toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như quá trình quản lý, sử dụng đất, lời khai của các đương sự, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc, các chứng cứ hợp pháp khác cũng như kết quả thẩm tra tại phiên tòa nhằm xác định đúng hiện trạng, nguồn gốc, ranh giới các phần đất tranh chấp để giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện.

[3.1] Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí số 26 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp, ông Bùi Văn N3 cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất được xác định theo dãy "con bọ chống tường" từ mốc M88 đến mốc M89. Ngược lại, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn H1 cho rằng ranh giới nằm tại vị trí từ mốc M87 đến mốc M86.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tại vị trí từ mốc M88 đến mốc M89 hiện hữu các "con bọ chống tường" dùng để liên kết các vách chống tường của căn nhà do con ông N3 đang quản lý, sử dụng. Theo lời trình bày của các đương sự và kết quả xác minh tại chỗ, các "con bọ chống tường" này được ông Châu Khắc P là người thuê đất của ông N3 xây dựng từ năm 1988 và tồn tại, sử dụng ổn định cho đến nay.

Mặc dù phía ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn H1 cho rằng trước đây bà Nguyễn Thị N4 đồng ý để ông P xây dựng các "con bọ chống tường" do tình làng nghĩa xóm, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Trong khi đó, các "con bọ chống tường" đã tồn tại liên tục từ năm 1988 đến nay mà không phát sinh tranh chấp hoặc có ý kiến phản đối từ phía bà N4 nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến trình bày của hàng thừa kế bà N4.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định ranh giới giữa phần đất của bà Nguyễn Thị N4 và phần đất của ông Bùi Văn N3 tại vị trí số 26 được xác định theo dãy "con bọ chống tường" từ mốc M88 đến mốc M89

như thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp.

[3.2] Đối với phần ranh giới tranh chấp tại các vị trí số 15, 17, 19, 21 và 23 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp, ông Bùi Văn N3 và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1 đều thống nhất xác định điểm cuối của đường ranh là tại mốc M71.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tại vị trí số 15 hiện còn một vách tường cũ của nhà máy, cách tường nhà của ông Nguyễn Văn C khoảng 30cm. Theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vách tường này do ông Ngô Thanh S là người thuê đất của ông Bùi Văn N3 xây dựng từ năm 1988 và tồn tại ổn định cho đến nay. Khi xây dựng nhà ở, ông Nguyễn Văn C cũng xây dựng cách vách tường cũ này khoảng 30 cm. Trong suốt quá trình vách tường tồn tại, bà Nguyễn Thị N4 và những người thừa kế của bà N4 không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp đối với vị trí công trình này.

Do đó, có đủ căn cứ xác định vách tường cũ tại vị trí số 15 là mốc ranh giới thực tế giữa phần đất của các bên. Từ mốc ranh này kết hợp với việc các đương sự đều thống nhất xác định điểm cuối của đường ranh tại mốc M71, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông N3, xác định ranh giới giữa các bên tại các vị trí số 15, 17, 19, 21 và 23 là đường thẳng nối từ vách tường cũ tại vị trí số M97 đến mốc M71 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp.

Do yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Bùi Văn N3 được chấp nhận một phần và đình chỉ một phần, đồng thời kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ được sử dụng làm căn cứ giải quyết đối với quyền, nghĩa vụ của cả hai bên nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc mỗi bên chịu 50% chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà Nguyễn Thị H đã tạm ứng 1.800.000 đồng nên ông N3 có nghĩa vụ trả lại cho bà H 900.000 đồng.

Như vậy, đây là những tình tiết mới phát khi thẩm định lại hiện trạng phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn N3, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp.

[4] Xét ý kiến của người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N3 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông N3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Diện tích, kích thước và ranh giới phần đất thuộc di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị N4 được chia cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T được điều chỉnh như sau:

Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích là 471.7m^2 (tại vị trí 2a, 2b), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 1217,6m^2 (tại vị trí 13, 21b, 22), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 1174,5m^2 (tại vị trí 14, 17b, 18, 19b, 20), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 950,9m^2 (tại vị trí 15b, 16, 23b, 24, 27), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn N3.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp.

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 137, Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 148, Điều 157, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Bùi Văn N3. Xác định ranh giới giữa các thửa đất của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T với phần đất ông N3 đang quản lý sử dụng là đường thẳng nối liền từ mốc M88 đến M89 và đường thẳng nối liền từ mốc M97 đến M71 (các phần đất nêu trên đều tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Đồng Tháp). Ranh giới này các bên đương sự phải sử dụng đúng đường ranh

theo chiều thẳng đứng từ mặt đất đã được xác định lên không gian và xuống lòng đất theo quy định pháp luật.

Công nhận phần đất có diện tích 49,1m^2 tại vị trí số 26 theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N3.

Công nhận phần đất có diện tích 26,6m^2 tại vị trí số 15a, 23a theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N3.

Công nhận phần đất có diện tích 11,7m^2 tại vị trí số 17a, 19a theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N3.

Công nhận phần đất có diện tích 13,2m^2 tại vị trí số 21a theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N3.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng cáo của ông Bùi Văn N3 về các yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 2b có diện tích 15,6 m²; buộc ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 23 (từ mốc M71, M72 đến mốc M, M80) và buộc ông Nguyễn Văn H1 trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí số 3b có diện tích 7,8m² theo sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực X – Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật đối với phần bản án tương ứng với nội dung kháng cáo mà ông Bùi Văn N3 đã rút kể từ ngày tuyên bản án phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Văn N3 trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí: Do ông Bùi Văn N3 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp không bị

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

Diện tích, kích thước và ranh giới phần đất thuộc di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị N4 được chia cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T được điều chỉnh như sau:

Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích là 471.7m^2 (tại vị trí 2a, 2b), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 1217,6m^2 (tại vị trí 13, 21b, 22), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 1174,5m^2 (tại vị trí 14, 17b, 18, 19b, 20), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng phần đất đang sử dụng thực tế diện tích 950,9m^2 (tại vị trí 15b, 16, 23b, 24, 27), đất tọa lạc tại khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

(Có sơ đồ kèm theo)

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV X - Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV X - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thanh Phong