

Bản án số: 108/2026/DS-ST
Ngày: 30/6/2026
V/v: “Tranh chấp về
thừa kế tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Xuân Tuất và ông Đặng Văn Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại Hội trường xét xử số 3 - Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2026/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 755/2026/QĐST-DS, ngày 10 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Ninh Thị P** – sinh năm 1957.

Số căn cước công dân: 0751570X; ngày cấp: Y; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: **Ấp C, xã P, huyện Đ, (nay là xã P), thành phố Đ.**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lâm Hồng P1** – sinh năm: 1985

Địa chỉ: **Ấp C, xã P, huyện Đ (nay là xã P), thành phố Đ.**

Nơi ở hiện tại: **Số A đường N, khu phố D, phường T (nay là phường T), thành phố Đ.**

- Bị đơn:

1. Ông **Ninh Văn Q** – sinh năm 1963.

Số căn cước công dân: 07506300X; ngày cấp: Y; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: **Số nhà C, ấp L, xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.**

2. Ông **Ninh Văn T** – sinh năm 1969.

Số căn cước công dân: 07506901X; ngày cấp: Y; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: **Số nhà A đường T, khu phố B, phường A, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà **Ninh Thị M** – sinh năm 1960.

Số căn cước công dân: 07516000X; ngày cấp: Y; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Số nhà C đường T, khu phố B, phường A, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Ninh Văn L** – sinh năm 1954.

Số căn cước công dân: 02405401X; ngày cấp: Y; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Số nhà A đường T, khu phố B, phường A, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ.

Đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông **Ninh Minh H** – sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số nhà A đường T, khu phố B, phường A, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ.

2. Ông **Mai Trọng N** – sinh năm 1985 và bà **Nguyễn Thị H1** – sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp L, xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.

(Ông **P1**, bà **M** có mặt; ông **Q**, ông **T**, ông **N**, ông **H**, bà **H1** vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông **Lâm Hồng P1** trình bày:**

Cha mẹ bà **Ninh Thị P** là cụ **Ninh Văn H2** – sinh năm 1929 và cụ **Nguyễn Thị D** – sinh năm 1930. Quá trình chung sống, cụ **H2** và cụ **Dương S** được 05 người con chung gồm có: Ông **Ninh Văn L** – sinh năm 1954, bà **Ninh Thị P** – sinh năm 1957, bà **Ninh Thị M** – sinh năm 1960, ông **Ninh Văn Q** – sinh năm 1963, ông **Ninh Văn T** – sinh năm 1969. Ngoài ra cụ **H2**, cụ **D** không có con riêng, con nuôi và còn ngoài dã thú nào khác.

Quá trình chung sống cụ **H2**, cụ **D** đã tạo lập được tài sản chung: Thửa đất số 386, tờ bản đồ 06, diện tích 22400m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ **Ninh Văn H2** vào ngày 18/5/1994. Sau đó, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 6 được tách ra làm các thửa đất như sau:

+ Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, diện tích 4729,0m² (viết tắt là thửa đất số 96), tọa lạc tại xã T, (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ **Ninh Văn H2** và cụ **Nguyễn Thị D** vào ngày 01/10/2015.

+ Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6407,6m² (viết tắt là thửa đất số 97), tọa lạc tại xã T, (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ **Ninh Văn H2** và cụ **Nguyễn Thị D** vào ngày 01/10/2015.

+ Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m² (viết tắt là thửa đất số 101), tọa lạc tại xã T, (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ **Ninh Văn H2** và cụ **Nguyễn Thị D** vào ngày 01/10/2015.

Ngoài ra cụ H2, cụ D còn có 01 thửa đất tại số A khu phố A, phường A, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ nhưng bà P không yêu cầu giải quyết.

Ngày 24/10/2016, cụ Ninh Văn H2 chết. Ngày 17/6/2021, cụ Nguyễn Thị D chết. Khi chết, cụ D, cụ H2 không để lại di chúc.

Nguồn gốc thửa đất số 386 (nay là các thửa đất số 96, 97, 101) do cụ H2, cụ D khai hoang vào năm 1975 đến năm 1976, ông Ninh Văn L đóng góp công sức khai hoang. Bà M, bà P, ông T, ông Q không đóng góp công sức khai hoang do còn nhỏ.

Sau khi khai hoang thì cụ H2, cụ D là người quản lý, sử dụng, sinh sống trên đất và làm một căn nhà gỗ tại thửa đất 101 để ở và ông Ninh Văn L sống cùng cha mẹ trên các thửa đất đã khai hoang.

Từ năm 2000, ông Ninh Văn Q đến thửa đất số 101, xây nhà để ở và đuổi cha mẹ về thành phố B sinh sống. Ông Q là người quản lý, sử dụng các thửa đất số 96, 97, 101 từ năm 2000 đến nay. Khi ông Q xây dựng nhà ở trên thửa đất số 101, bà P, bà M và các người con còn lại đều biết nhưng không có ý kiến gì hết.

Một phần thửa đất số 97 là ao; thửa đất số 96 và một phần thửa đất số 101 ông Q cho ông Mai Trọng N thuê để trồng chuối và nuôi cá.

Bà P, bà M, ông T đã có nhà riêng còn ông Ninh Văn Q có nhà ở trên thửa đất số 101. Ông Ninh Văn L từ chối nhận di sản của cha mẹ để lại là các thửa đất số 96, 97, 101.

Đối với nhà ở, công trình kiến trúc và cây trồng tại các thửa đất số 96, 97, 101 thì bà P không yêu cầu chia thừa kế và không có yêu cầu giải quyết.

Bà P đồng ý với trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV, ngày 07/3/2024 của Công ty cổ phần T2 thì thửa đất số 96, diện tích 4.729m², có giá 4.123.688.000 đồng; thửa đất số 97, diện tích 6.407,6m², có giá 3.799.706.800 đồng; thửa đất số 101, diện tích 11253,7m², có giá 8.154.380.700 đồng và công trình kiến trúc trên đất 330.414.500 đồng. Tổng giá trị tài sản 16.408.190.000 đồng.

Mặc dù đã quá thời hạn 06 tháng nhưng bà P không yêu cầu thẩm định giá lại và đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T2.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/270, ngày 31/3/2026 của Công ty cổ phần T3 thì cây xanh tại thửa đất số 96 được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 36, 35, 44, 45, 46, 25), có giá 9.720.000 đồng; cây xanh tại thửa đất số 101 có giá là 82.905.000 đồng. Tổng cộng, số tiền 92.625.000 đồng. Bà P đồng ý kết quả thẩm định giá và không có ý kiến.

Nay bà Ninh Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Bà Ninh Thị P yêu cầu chia thừa kế đối với các thửa đất số 96, 97, 101, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ thành 04 phần bằng nhau cho bà Ninh Thị P, bà Ninh Thị M, ông Ninh Văn T, ông Ninh Văn Q, cụ thể chia như sau:

- Chia cho bà Ninh Thị P diện tích 2021,7m² tương ứng với các điểm (27, 28, 29, 33, 27) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số

3475/2024, ngày 11/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T1.

- Chia cho bà Ninh Thị M diện tích 1576m² tương ứng với các điểm (27, 26, 36, 43, 33, 27) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T1.

- Chia cho ông Ninh Văn Q diện tích 1131,3m² với tương ứng với các điểm (26, 25, 46, 45, 44, 35, 36, 26) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T1 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m², tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.

- Chia cho ông Ninh Văn T thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6.407,6m², tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.

Ông Ninh Văn T và ông Ninh Văn Q phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị cho bà P, bà M phần chênh lệch mà các ông được hưởng theo giá thị trường của Chứng thư thẩm định giá.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 10.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá 120.000.000 đồng (trong đó: thẩm định giá lần 1 là 90.000.000 đồng, thẩm định giá lần 2 là 30.000.000 đồng), tổng cộng 130.000.000 đồng, bà P đã đóng tạm ứng. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền 200.000 đồng về thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn ông Ninh Văn Q trình bày:**

Cha mẹ ông là cụ Ninh Văn H2 – sinh năm 1929 và cụ Nguyễn Thị D – sinh năm 1930. Quá trình chung sống, cụ H2 và cụ Dương S được 05 người con chung gồm có: Ông Ninh Văn L – sinh năm 1954, bà Ninh Thị P – sinh năm 1957, bà Ninh Thị M – sinh năm 1960, ông Ninh Văn Q – sinh năm 1963, ông Ninh Văn T – sinh năm 1969. Ngoài ra cụ H2, cụ D không có con riêng, con nuôi và còn ngoài dã thú nào khác.

Quá trình chung sống cụ H2, cụ D đã tạo lập được tài sản chung: Thửa đất số 386, tờ bản đồ 06, diện tích 22400m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 vào ngày 18/5/1994. Sau đó, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 6 được tách ra làm các thửa đất như sau:

+ Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, diện tích 4729,0m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.

+ Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6407,6m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.

+ Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.

Ngày 24/10/2016, cụ Ninh Văn H2 chết. Ngày 17/6/2021, cụ Nguyễn Thị D chết. Khi chết, cụ D, cụ H2 không để lại di chúc.

Nguồn gốc thửa đất số 386 (nay là các thửa đất số 96, 97, 101) do cụ H2, cụ D, ông và ông T khai hoang vào năm 1978. Bà M, bà P, không đóng góp công sức khai hoang. Ông cùng với cụ H2, cụ D là người trông coi, quản lý đất và khi cha mẹ chết thì ông trực tiếp trông coi quản lý đất đến nay. Ông T ở cùng với cha mẹ từ nhỏ đến năm 35 tuổi thì lấy vợ và ra ở riêng không còn ở trên các thửa đất số 96, 97, 101. Ông T là người quản lý đất 20 năm.

Ông đồng ý với trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV, ngày 07/3/2024 của Công ty cổ phần T2 thì thửa đất số 96, diện tích 4729m², có giá 4.123.688.000 đồng; thửa đất số 97, diện tích 6407,6m², có giá 3.799.706.800 đồng; thửa đất số 101, diện tích 11253,7m², có giá 8.154.380.700 đồng và công trình kiến trúc trên đất 330.414.500 đồng. Tổng giá trị tài sản 16.408.190.000 đồng.

Mặc dù đã quá thời hạn 06 tháng nhưng ông không yêu cầu thẩm định giá lại và đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T2.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/270, ngày 31/3/2026 của Công ty cổ phần T3 thì cây xanh tại thửa đất số 96 được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 36, 35, 44, 45, 46, 25) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1, có giá 9.720.000 đồng; cây xanh tại thửa đất số 101 có giá là 82.905.000 đồng. Tổng cộng, số tiền 92.625.000 đồng. Ông đồng ý kết quả thẩm định giá và không có ý kiến.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ninh Thị P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ninh Thị M, ông có ý kiến như sau: Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P và bà M, không đồng ý chia di sản thừa kế.

*** Bị đơn ông Ninh Văn T trình bày:**

Cha mẹ ông là cụ Ninh Văn H2 – sinh năm 1929 và cụ Nguyễn Thị D – sinh năm 1930. Quá trình chung sống cha mẹ ông sinh được 05 người con chung gồm có: Ông Ninh Văn L – sinh năm 1954, bà Ninh Thị P – sinh năm 1957, bà Ninh Thị M – sinh năm 1960, ông Ninh Văn Q – sinh năm 1963, ông Ninh Văn T – sinh năm 1969. Ngoài ra cụ H2, cụ D không có con riêng, con nuôi và còn ngoài đã thú nào khác.

Quá trình chung sống cụ H2, cụ D đã tạo lập được tài sản chung: Thửa đất số 386, tờ bản đồ 06, diện tích 22400m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 vào ngày 18/5/1994. Sau đó, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 6, được tách ra làm các thửa đất như sau:

+ Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, diện tích 4729,0m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.
+ Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6407,6m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.
+ Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.

Ngày 24/10/2016, cụ Ninh Văn H2 chết. Ngày 17/6/2021, cụ Nguyễn Thị D chết. Khi chết, cụ D, cụ H2 không để lại di chúc.

Nguồn gốc thửa đất số 386 (nay là các thửa đất số 96, 97, 101) do cụ H2, cụ D, ông và ông Q khai hoang vào năm 1978. Bà M, bà P, không đóng góp công sức khai hoang.

Ông ở cùng với cha mẹ từ nhỏ đến năm 35 tuổi thì lấy vợ và ra ở riêng không còn ở trên các thửa đất số 96, 97, 101 và quản lý đất 20 năm. Ông Q cùng với cụ H2, cụ D là người trông coi, quản lý đất và khi cha mẹ chết thì ông Q trực tiếp trông coi quản lý đất đến nay.

Ông đồng ý với trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV, ngày 07/3/2024 của Công ty cổ phần T2 thì thửa đất số 96, diện tích 4729m², có giá 4.123.688.000 đồng; thửa đất số 97, diện tích 6407,6m², có giá 3.799.706.800 đồng; thửa đất số 101, diện tích 11253,7m², có giá 8.154.380.700 đồng và công trình kiến trúc trên đất 330.414.500 đồng. Tổng giá trị tài sản 16.408.190.000 đồng.

Mặc dù đã quá thời hạn 06 tháng nhưng ông không yêu cầu thẩm định giá lại và đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T2.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/270, ngày 31/3/2026 của Công ty cổ phần T3 thì cây xanh tại thửa đất số 96 được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 36, 35, 44, 45, 46, 25) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1, có giá 9.720.000 đồng; cây xanh tại thửa đất số 101, có giá là 82.905.000 đồng. Tổng cộng, số tiền 92.625.000 đồng. Ông đồng ý kết quả thẩm định giá và không có ý kiến.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ninh Thị P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ninh Thị M, ông có ý kiến như sau: Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P và bà M, không đồng ý chia di sản thừa kế.

*** Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Ninh Thị M trình bày:**
Cha mẹ bà là cụ Ninh Văn H2 – sinh năm 1929 và cụ Nguyễn Thị D – sinh năm 1930. Quá trình chung sống cha mẹ bà sinh được 05 người con chung gồm có: Ông Ninh Văn L – sinh năm 1954, bà Ninh Thị P – sinh năm 1957, bà Ninh Thị M – sinh năm 1960, ông Ninh Văn Q – sinh năm 1963, ông Ninh Văn T – sinh

năm 1969. Ngoài ra cụ H2, cụ D không có con riêng, con nuôi và còn ngoài đã thú nào khác.

Quá trình chung sống cụ H2, cụ D đã tạo lập được tài sản chung: Thửa đất số 386, tờ bản đồ 06, diện tích 22400m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 vào ngày 18/5/1994. Sau đó, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 6 được tách ra làm các thửa đất như sau:

+ Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, diện tích 4729,0m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.
+ Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6407,6m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.
+ Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.

Ngoài ra cụ H2, cụ D còn có 01 thửa đất tại số A khu phố A, phường A, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ, bà không cầu giải quyết chia thừa kế.

Ngày 24/10/2016, cụ Ninh Văn H2 chết. Ngày 17/6/2021, cụ Nguyễn Thị D chết. Khi chết, cụ D, cụ H2 không để lại di chúc.

Nguồn gốc thửa đất số 386 (nay là các thửa đất số 96, 97, 101) do cụ H2, cụ D khai hoang vào năm 1975 đến năm 1976, ông Ninh Văn L đóng góp công sức khai hoang. Bà M, bà P, ông T, ông Q không đóng góp công sức khai hoang do còn nhỏ.

Sau khi khai hoang thì cụ H2, cụ D là người quản lý, sử dụng, sinh sống trên đất và làm một căn nhà gỗ trên thửa đất 101 để ở.

Từ năm 2000, ông Ninh Văn Q đến thửa đất số 101 xây nhà để ở và đuổi cha mẹ về thành phố B sinh sống. Ông Q là người quản lý, sử dụng các thửa đất số 96, 97, 101 từ năm 2000 đến nay. Khi ông Q xây dựng nhà ở trên thửa đất số 101, bà P, bà M và các người con còn lại đều biết hết nhưng không có ý kiến gì hết.

Một phần thửa đất số 97 là ao; thửa đất số 96 và một phần thửa đất số 101 ông Q cho ông Mai Trọng N thuê để trồng chuối và nuôi cá.

Bà, bà P, ông T đã có nhà riêng còn ông Ninh Văn Q có nhà ở trên thửa đất số 101. Ông Ninh Văn L từ chối nhận di sản của cha mẹ để lại là các thửa đất số 96, 97, 101.

Đối với nhà ở, công trình kiến trúc và cây trồng tại các thửa đất số 96, 97, 101 thì bà không yêu cầu chia thừa kế và không yêu cầu giải quyết.

Bà đồng ý với trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV, ngày 07/3/2024 của Công ty cổ phần T2 thì thửa đất số 96, diện tích 4729m², có giá 4.123.688.000 đồng; thửa đất số 97, diện tích 6407,6m², có giá 3.799.706.800 đồng; thửa đất số 101,

diện tích 11253,7m², có giá 8.154.380.700 đồng và công trình kiến trúc trên đất 330.414.500 đồng. Tổng giá trị tài sản 16.408.190.000 đồng.

Mặc dù đã quá thời hạn 06 tháng nhưng bà không yêu cầu thẩm định giá lại và đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T2.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/270, ngày 31/3/2026 của Công ty cổ phần T3 thì cây xanh tại thửa đất số 96 được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 36, 35, 44, 45, 46, 25) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 01/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1, có giá 9.720.000 đồng; cây xanh tại thửa đất số 101, có giá là 82.905.000 đồng. Tổng cộng, số tiền 92.625.000 đồng, bà đồng ý kết quả thẩm định giá và không có ý kiến.

Nay bà Ninh Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Bà yêu cầu chia thừa kế đối với các thửa đất số 96, 97, 101, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ làm 04 phần bằng nhau cho bà Ninh Thị P, bà Ninh Thị M, ông Ninh Văn T, ông Ninh Văn Q, cụ thể chia như sau:

- Chia cho bà diện tích 1576m² tương ứng với các điểm (27, 26, 36, 43, 33, 27) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T1.

- Chia cho bà Ninh Thị P diện tích 2021,7m² tương ứng với các điểm (27, 28, 29, 33, 27) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T1.

- Chia cho ông Ninh Văn Q diện tích 1131,3m² với tương ứng với các điểm (26, 25, 46, 45, 44, 35, 36, 26) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T1 và thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m², tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.

- Chia cho ông Ninh Văn T thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6.407,6m², tọa lạc xã T, huyện T (nay là xã B), thành phố Đ.

Ông Ninh Văn T và ông Ninh Văn Q phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị cho bà, bà P phần chênh lệch mà các ông được hưởng theo giá thị trường của Chứng thư thẩm định giá.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 10.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá số tiền 120.000.000 đồng (trong đó: thẩm định giá lần 1 số tiền 90.000.000 đồng, thẩm định giá lần 2 số tiền 30.000.000 đồng), tổng cộng 130.000.000 đồng, bà P đã đóng tạm ứng. Bà đề giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc số tiền 4.905.040 đồng, bà đã đóng tạm ứng bà tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ninh Văn L, do ông Ninh Minh H trình bày:**

Cha mẹ ông Ninh Văn L là cụ Ninh Văn H2 – sinh năm 1929 và cụ Nguyễn Thị D – sinh năm 1930. Quá trình chung sống cụ H2, cụ Dương S được 05 người con chung gồm có: Ông Ninh Văn L – sinh năm 1954, bà Ninh Thị P – sinh năm 1957, bà Ninh Thị M – sinh năm 1960, ông Ninh Văn Q – sinh năm 1963, ông Ninh Văn T – sinh năm 1969. Ngoài ra cụ H2, cụ D không có con riêng, con nuôi và còn ngoài dã thú nào khác.

Quá trình chung sống cụ H2, cụ D đã tạo lập được tài sản chung, như sau:
+ Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, diện tích 4729,0m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.
+ Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6407,6m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.
+ Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m², tọa lạc tại xã T (nay là xã B), thành phố Đ do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ninh Văn H2 và cụ Nguyễn Thị D vào ngày 01/10/2015.

Ngày 24/10/2016, cụ Ninh Văn H2 chết. Ngày 17/6/2021, cụ Nguyễn Thị D chết. Khi chết, cụ D, cụ H2 không để lại di chúc.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Ninh Thị P và bà Ninh Thị M, ông L có ý kiến như sau:

Ông từ chối nhận di sản thừa kế của cụ H2, cụ D để lại đối với các tài sản nêu trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trọng N trình bày:**
Vợ chồng ông, bà Nguyễn Thị H1 có thuê một phần thửa đất số 96, một phần thửa đất số 101, tọa lạc tại xã B, thành phố Đ của ông Ninh Văn Q để trồng chuối. Ông thuê đất của ông Q chỉ nói bằng miệng và không có tranh chấp gì hết.

Khi Tòa án giải quyết về chia di sản thừa kế thì các thửa đất số 96, 97, 101 thuộc về các đương sự khác mà không phải của ông Q thì ông sẽ tự nguyện di dời các tài sản trên đất và phá bỏ cây trồng trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất trống đã thuê để bàn giao cho các đương sự và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ông không có yêu cầu độc lập và không có tranh chấp về hợp đồng thuê đất, các tài sản trên đất tại thửa đất số 97 và một phần thửa đất số 101 với ông Q và các đương sự khác trong vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:**
Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà H1 không có mặt để trình bày ý kiến mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Bà không có yêu cầu độc lập.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ nguyên đơn giao nộp cho bị đơn và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thay đổi, bổ sung ý kiến, đề nghị của mình; bị đơn ông Q, ông T không có yêu cầu phản tố; ông L, ông N, bà H1 không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không giao nộp, bổ sung tài liệu

chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Thư ký, nguyên đơn đều tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- *Về việc giải quyết vụ án*:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 147, 157, 165, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 609, 612, 613, 614, 620, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 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, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Ninh Thị P** và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Ninh Thị M** về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản”.

+ Xác định các thửa đất số 96, diện tích 4.729m²; thửa đất số 97, diện tích 6.407,6m², thửa đất số 101, diện tích 11.253,7m² cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại **xã B, thành phố Đ** là di sản thừa kế của cụ **Ninh Văn H2** và cụ **Nguyễn Thị D**.

+ Xác định hàng thừa kế thứ nhất gồm 04 người: Bà **Minh Thị P2**, bà **Ninh Thị M**, ông **Ninh Văn Q**, ông **Ninh Văn T**.

+ Ghi nhận việc ông **Ninh Văn L** từ chối nhận di sản thừa kế.

+ Đề nghị chia di sản thừa kế là 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 96, diện tích 4.729m²; thửa đất số 97, diện tích 6.407,6m²; thửa đất số 101, diện tích 11.253,7m² cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại **xã B, thành phố Đ** theo quy định của pháp luật, trong đó có xem xét công sức bảo quản, giữ gìn, quản lý di sản cho ông **Q**.

- *Về chi phí tố tụng và án phí* : Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là bất động sản (gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 96, 97, 101, tọa lạc tại **xã B, thành phố Đ**). Vì vậy căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 35 Luật số 85/2025/QH15 về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật Tố Tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản

và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Bà **Ninh Thị P** khởi kiện ông **Ninh Văn T**, ông **Ninh Văn Q** về chia di sản thừa kế đối với các thửa đất số 96, 97, 101, tọa lạc tại **xã B, thành phố Đ**. Vì vậy, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*”

[1.3] Về tư cách tố tụng: Bà **Ninh Thị P** khởi kiện ông **Ninh Văn Q**, ông **Ninh Văn T** và vụ án có liên quan đến quyền lợi ích hợp pháp của ông **Ninh Văn L**, bà **Ninh Thị M**, ông **Mai Trọng N**, bà **Nguyễn Thị H1**.

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên xác định bà **P** là nguyên đơn; ông **T**, ông **Q** là bị đơn; ông **L**, bà **M**, ông **N**, bà **H1** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà **Ninh Thị P** ủy quyền cho ông **Lâm Hồng P1** đại diện tham gia tố tụng và ông **Ninh Văn L** ủy quyền cho ông **Ninh Minh H** tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông **P1**, ông **H** là đại diện theo ủy quyền của đương sự.

[1.4] Tổng đạt văn bản tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Về tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đương sự không có ý kiến gì.

Ngày 10/6/2026, Tòa án mở phiên tòa nhưng bị đơn ông **Ninh Văn T**, ông **Ninh Văn Q** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Mai Trọng N**, bà **Nguyễn Thị H1** vắng mặt lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa là ngày 30/6/2026.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông **Ninh Văn T**, ông **Ninh Văn Q** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Mai Trọng N**, bà **Nguyễn Thị H1** mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Ông **Ninh Minh H** có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông **Q**, ông **T**, ông **N**, bà **H1** đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Cụ **Ninh Văn H2** chết năm 2016 và cụ **Nguyễn Thị D** chết năm 2021. Tại khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định “*Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia sản thừa kế là 30 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm mở thừa kế*”. Ngày 24/4/2023, bà **Ninh Thị P** có đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **H2**, cụ **D** là vẫn còn thời hiệu.

[3] Các đương sự tranh chấp về thừa kế tài sản do cụ **Ninh Văn H2**, cụ **Nguyễn Thị D** chết để lại là các thửa đất số 96, 97, 101, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **xã B, thành phố Đ**.

[3.1] Về hàng thừa kế: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự thể hiện: Cụ **Ninh Văn H2** chết năm 2016, cụ **Nguyễn Thị D** chết năm 2021. Hai cụ sinh được 05 người con gồm có: Ông **Ninh Văn L** – sinh năm 1954, bà **Ninh Thị P** – sinh năm 1957, bà **Ninh Thị M** – sinh năm 1960, ông **Ninh Văn Q** – sinh năm 1963 và ông **Ninh Văn T** – sinh năm 1969. Ngoài ra, cụ **H2**, cụ **D** không có con riêng hay con nuôi nào hết đây là tình tiết không phải

chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, hàng thừa kế thứ nhất của cụ H2, cụ D gồm 05 người con ruột như trên.

[3.2] Về di sản thừa kế: Bà Ninh Thị P, bà Ninh Thị M trình bày: Thừa đất số 386, tờ bản đồ số 6, tọa lạc xã B, thành phố Đ được tách thành 03 thửa đất gồm có: Thửa đất số 96, diện tích 4729m²; thửa đất số 97, diện tích 6407,6m²; thửa đất số 101, diện tích 11253,7m², tất cả tờ bản đồ số 19, là do cụ H2 và cụ D khai hoang.

Ông Ninh Văn Q, ông Ninh Văn T trình bày: Các thửa đất số 96, 97, 101 là do các ông cùng với cụ H2, cụ D khai hoang vào năm 1978 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh thể hiện cùng cụ H2, cụ D khai hoang.

Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ – Chi nhánh T1 cung cấp: Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/1993 thể hiện thửa đất số 386 do cụ H2, cụ D khai hoang.

Do đó, xác định thửa đất số 386 (nay là thửa đất số 96, 97, 101, tờ bản đồ số 19) do cụ H2, cụ D khai hoang và đây là di sản của cụ H2, cụ D để lại.

[3.3] Về phân chia di sản thừa kế.

Nguyên đơn bà Ninh Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Ninh Thị M yêu cầu chia thừa kế là các thửa đất số 96, 97, 101, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã B, thành phố Đ và nhưng bị đơn không đồng ý chia di sản thừa kế.

Xét thấy, cụ H2 và cụ D chết không để lại di chúc nên di sản của 02 cụ sẽ được chia theo pháp luật cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ theo quy định tại Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, ông Ninh Văn L từ chối nhận di sản của cụ H2, cụ D để lại tại các thửa đất số 96, 97, 101 nên di sản của H2, cụ D được chia cho bà P, bà M, ông Q, ông T.

Ông Ninh Văn Q là người sống cùng cha mẹ, có công chăm sóc cha mẹ từ năm 2000 đến khi cha mẹ chết. Sau khi cha mẹ chết, ông Q là người trực tiếp quản lý, giữ gìn di sản nên tính công sức cho ông Q được hưởng tương đương với 01 kỷ phần thừa kế. Như vậy, di sản thừa kế sẽ được chia làm 05 kỷ phần bằng nhau.

[3.4] Về tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2023 và ngày 23/3/2026, thể hiện như sau:

Thửa đất số 96, có các tài sản như sau: 07 cây Lê kiama, 01 cây xoài, 01 cây me, 01 cây mít, 01 cây hoa sữa trên diện tích 1131,3m² được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 36, 3.5, 44, 45, 46, 25); diện tích 2021,7m² tương ứng với các điểm (27, 28, 29, 33, 27) tại thửa đất số 96; diện tích 1576m² tương ứng với các điểm (27, 26, 36, 43, 33, 27) tại thửa đất số 96 và diện tích 1576m² tương ứng với các điểm (27, 26, 36, 43, 33, 27) tại thửa đất số 96 là đất trống theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ) – Chi nhánh T1; thửa đất số 97 là đất trống; thửa đất số 101, có các tài sản như sau: Nhà cấp 4 diện tích 95,2m², phòng ngủ diện tích 35,5m², nhà tạm 44,8m², nhà vệ sinh 3,7m², 05 cây mít, 04 cây LêKima, 02 cây mai, 15 cây me, 08 cây hồng xiêm, 790 cây chuối.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Ninh Thị M** không yêu cầu chia nhà ở, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất tại các thửa đất số 96, 97, 101 là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

[3.5] Về giá trị tài sản.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV, ngày 07/3/2024 của **Công ty cổ phần T2** thì thửa đất số 96, diện tích 4729m², có giá 4.123.688.000 đồng; thửa đất số 97, diện tích 6407,6m², có giá 3.799.706.800 đồng; thửa đất số 101, diện tích 11253,7m², có giá 8.154.380.700 đồng. Tổng giá trị tài sản 16.077.775.500 đồng.

Các đương sự đồng ý sử dụng chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV, ngày 07/3/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án và không yêu cầu thẩm định giá lại mặc dù tính đến thời điểm xét xử kết quả định giá đã hơn 06 tháng và Công văn số 197/CV-SV, ngày 05/5/2026 của **Công ty cổ phần T2** về việc phúc đáp Công văn Tòa án thì về giá trị tài sản thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV ngày 17/3/2024 đến thời điểm hiện tại không có biến động, không thay đổi. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên chấp nhận, việc sử dụng các chứng cứ này để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, di sản của cụ **H2**, cụ **D** được chia làm 05 kỷ phần, 16.077.775.500 đồng : 5 kỷ phần = 3.215.555.100 đồng/kỷ phần.

[3.6] Phân chia di sản bằng hiện vật

Nguyên đơn bà **Ninh Thị P** và bà **Ninh Thị M** yêu cầu nhận hiện vật, cụ thể: Bà **Ninh Thị P** yêu cầu được nhận diện tích 2021,7m² tương ứng với các điểm (27, 28, 29, 33, 27) tại thửa đất số 96; bà **Ninh Thị M** yêu cầu nhận diện tích 1576m² tương ứng với các điểm (27, 26, 36, 43, 33, 27) tại thửa đất số 96. Đồng thời, giao diện tích 1131,3m² với tương ứng với các điểm (26, 25, 46, 45, 44, 35, 36, 26) tại thửa đất số 96 và thửa đất số 101 cho ông **Ninh Văn Q**; giao thửa đất số 97 cho ông **Ninh Văn T**. Ông **Q**, ông **T** có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch.

Ngoài ra, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND, ngày 25/10/2024 của **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ** (nay là **Ủy ban nhân dân thành phố Đ**) về quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn **tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ)**, thể hiện “*Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn là 1.000 m² (một nghìn mét vuông)*”. Như vậy, yêu cầu chia bằng hiện vật của bà **Ninh Thị P**, bà **Ninh Thị M** là có cơ sở chấp nhận.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 117/CT-SV, ngày 07/3/2024 của **Công ty T2** thì thửa đất số 96, diện tích 4729m², có giá 4.123.688.000 đồng, tương ứng với 1m² = 872.000 đồng.

Hội đồng xét xử chia thừa kế như sau:

Chia cho bà **Ninh Thị P** quyền sử dụng đất diện tích 2021,7m² thuộc thửa đất số 96 được giới hạn bởi các điểm (27, 28, 29, 33, 27) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**, có giá trị như sau: 2021,7m² x 872.000 đồng/m² = 1.762.922.400 đồng, đất trống không có tài sản trên đất

Chia cho bà **Ninh Thị M** quyền sử dụng đất diện tích 1576m² thuộc thửa đất số 96, được giới hạn bởi các điểm (27, 26, 36, 43, 33, 27) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**, có giá trị như sau: 1576m² x 872.000 đồng/m² = 1.374.272.000 đồng, đất trống không có tài sản trên đất.

Chia cho ông **Ninh Văn Q** quyền sử dụng đất diện tích 1131,3m² thuộc thửa đất số 96 được giới hạn bởi các điểm (26, 25, 46, 45, 44, 35, 36, 26) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**, có giá trị như sau: 1131,3m² x 872.000 đồng/m² = 986.493.600 đồng và quyền sử dụng đất diện tích 11253,7m² thuộc thửa đất số 101, có giá trị 8.154.380.700 đồng, có tài sản trên đất như mục 3.4.

Chia cho ông **Ninh Văn T** quyền sử dụng đất diện tích 6407,6m² thuộc thửa đất số 97, có giá trị 3.799.707.000 đồng, đất trống không có tài sản trên đất.

Như đã nhận định ở mục 3.5, mỗi kỷ phần được nhận 3.215.555.100 đồng, bà **P** được chia diện tích 2021,7m² tương ứng với số tiền 1.762.922.400 đồng, số tiền chênh lệch 1.452.632.700 đồng (cách tính: 3.215.555.100 đồng - 1.762.922.400 đồng)

Bà **M** được chia diện tích 1576m² tương ứng với số tiền 1.374.272.000 đồng m², số tiền chênh lệch 1.841.283.100 đồng (cách tính 3.215.555.100 đồng - 1.374.272.000 đồng).

Ông **Ninh Văn Q** được chia diện tích 1131,3m² tương ứng với số tiền 986.493.600 đồng và thửa đất số 96, có giá trị 8.154.380.700 đồng. Tổng giá trị tài sản 9.140.874.300 đồng. Do ông **Q** nhận 02 kỷ phần tương ứng với số tiền 6.431.110.200 đồng, số tiền chênh lệch 2.709.764.100 đồng [cách tính, 9.140.874.300 đồng - 6.431.110.200 đồng] và có trách nhiệm hoàn giá trị chênh lệch cho bà **M**, bà **P**.

Ông **Ninh Văn T** được chia thửa đất số 97, có giá 3.799.707.000 đồng và trách nhiệm hoàn trả giá trị chênh lệch 584.151.900 đồng (3.799.707.000 đồng - 3.215.555.100 đồng).

Như vậy, ông **Ninh Văn Q** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Ninh Thị P** số tiền 1.452.632.700 đồng và có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Ninh Thị M** số tiền 1.257.131.400 đồng.

Ông **Ninh Văn T** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Ninh Thị M** số tiền 584.151.900 đồng.

[4] Đối với việc thuê đất của ông **Mai Trọng N**, bà **Nguyễn Thị H1** tại thửa đất số 97, thửa đất số 101 các đương sự không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[6] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Ninh Thị P3** đã nộp chi phí tố tụng về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc số tiền

10.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá 120.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền 130.000.000 đồng, được chia cho 5 kỷ phần ($130.000.000 \text{ đồng} : 5 = 26.000.000 \text{ đồng/1 kỷ phần}$).

Bà **P** nhận 01 kỷ phần nên phải chịu số tiền 26.000.000 đồng và đã nộp đủ.

Ông **Ninh Văn Q** nhận 02 kỷ phần nên phải chịu số tiền 52.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **P** số tiền 52.000.000 đồng.

Ông **Ninh Văn T** nhận 01 kỷ phần nên phải chịu số tiền 26.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **P** số tiền 26.000.000 đồng.

Bà **Ninh Thị M** nhận 01 kỷ phần nên phải chịu số tiền 26.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **P** số tiền 26.000.000 đồng.

Đối với số tiền 4.905.040 đồng chi phí về xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bà **Ninh Thị M** tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Đối với số tiền 200.000 đồng chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà **P** tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[8] Về án phí: Theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị tài sản được chia, cụ thể:

Bà **Ninh Thị P** và bà **Ninh Thị M** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Ninh Văn Q** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị phần tài sản được chia số tiền 6.431.110.200 đồng, [cách tính $112.000.000 \text{ đồng} + (2.431.110.200 \text{ đồng} \times 0,1\%) = 114.431.110 \text{ đồng}$].

Ông **Ninh Văn T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị phần tài sản được chia số tiền 3.215.555.100 đồng, cách tính $72.000.000 \text{ đồng} + (1.215.555.100 \text{ đồng} \times 2\%) = 96.311.102 \text{ đồng}$.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[10] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 35 Luật số 85/2025/QH15 về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật Tố Tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

- Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 609, Điều 612, Điều 613, Điều 614, Điều 620, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 660 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc

Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Ninh Thị P** về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản” đối với bị đơn ông **Ninh Văn Q**, ông **Ninh Văn T**.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Ninh Thị M** về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản” đối với bị đơn ông **Ninh Văn Q**, ông **Ninh Văn T**.

Xác định di sản thừa kế của cụ **Ninh Văn H2** và cụ **Nguyễn Thị D** là quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, diện tích 4729m², tọa lạc tại **xã T (nay là xã B)**, thành phố **Đ** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 540957, ngày 01/10/2015 cho ông **Ninh Văn H2**, bà **Nguyễn Thị D**.

Xác định di sản thừa kế của cụ **Ninh Văn H2** và cụ **Nguyễn Thị D** là quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, diện tích 6407,6m², tọa lạc tại **xã T (nay là xã B)**, thành phố **Đ** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 540958, ngày 01/10/2015 cho ông **Ninh Văn H2**, bà **Nguyễn Thị D**.

Xác định di sản thừa kế của cụ **Ninh Văn H2** và cụ **Nguyễn Thị D** là quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, diện tích 11253,7m² (trong đó: 300m² đất ở và 10953,7m² đất trồng cây hàng năm khác), tọa lạc tại **xã T (nay là xã B)**, thành phố **Đ** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB540959, ngày 01/10/2015 cho ông **Ninh Văn H2**, bà **Nguyễn Thị D**.

1. Chia di sản thừa kế như sau:

- Chia cho bà **Ninh Thị P** quyền sử dụng đất diện tích 2021,7m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **xã T (nay là xã B)**, thành phố **Đ** được giới hạn bởi các điểm (27, 28, 29, 33, 27) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**.

- Chia cho bà **Ninh Thị M** quyền sử dụng đất diện tích 1576m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **xã T (nay là xã B)**, thành phố **Đ** được giới hạn bởi các điểm (27, 26, 36, 43, 33, 27) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**.

- Chia cho ông **Ninh Văn Q** quyền sử dụng đất diện tích 1131,3m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **xã T (nay là xã B)**, thành phố **Đ** được giới hạn bởi các điểm (26, 25, 46, 45, 44, 35, 36, 26) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**.

- Chia cho ông **Ninh Văn Q** quyền sử dụng đất diện tích 11253,7m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **xã T (nay là xã B), thành phố Đ** được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 21, 22, 23, 24, 25, 46, 45, 44, 35, 36, 43, 33, 29, 30, 31, 32, 1) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**.

- Chia cho ông **Ninh Văn T** quyền sử dụng đất diện tích 6407,6m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **T (nay là xã B), thành phố Đ** được giới hạn bởi các điểm (11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 11) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3475/2024, ngày 11/10/2024 của **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) – **Chi nhánh T1**.

2. Về trách nhiệm thanh toán:

- Buộc ông **Ninh Văn Q** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Ninh Thị P** số tiền 1.452.632.700^d (*một tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn bảy trăm đồng*).

- Buộc ông **Ninh Văn Q** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Ninh Thị M** số tiền 1.257.131.400^d (*một tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu một trăm ba mươi một ngàn bốn trăm đồng*).

- Buộc ông **Ninh Văn T** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Ninh Thị M** số tiền 584.151.900^d (*năm trăm tám mươi bốn triệu một trăm năm mươi một ngàn chín trăm đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Dương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, chỉnh lý biến động, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của bản án và theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Bà **Ninh Thị P** phải chịu số tiền 26.000.000^d (*hai mươi sáu triệu đồng*) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá và đã nộp đủ.

Ông **Ninh Văn Q** phải chịu số tiền 52.000.000^d (*năm mươi hai triệu đồng*) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá và có nghĩa hoàn trả lại cho bà **Ninh Thị P** số tiền 52.000.000^d (*năm mươi hai triệu đồng*).

Ông **Ninh Văn T** phải chịu số tiền 26.000.000^d (*hai mươi sáu triệu đồng*) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá số tiền và có nghĩa hoàn trả lại cho bà **Ninh Thị P** số tiền 26.000.000^d (*hai mươi sáu triệu đồng*).

Bà **Ninh Thị M** phải chịu số tiền 26.000.000^d (*hai mươi sáu triệu đồng*) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá và có nghĩa hoàn trả lại cho bà **Ninh Thị P** số tiền 26.000.000^d (*hai mươi sáu triệu đồng*).

Đối với số tiền 4.905.040^d (bốn triệu chín trăm lẻ năm ngàn không trăm bốn mươi đồng) chi phí về xem xét, thẩm định tại chỗ, do đặc bà **Ninh Thị M** tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Đối với số tiền 200.000^d (hai trăm ngàn đồng) chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà **P** tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí: Bà **Ninh Thị P** và bà **Ninh Thị M** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà **Ninh Thị P** số tiền 3.750.000^d (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002860, ngày 24/4/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành **án dân sự thành phố Đ**).

Hoàn trả lại cho bà **Ninh Thị M** số tiền 3.750.000^d (ba triệu bảy trăm năm

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 3 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Bá Đức

mười ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003061, ngày 31/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành **án dân sự thành phố Đ**).

Buộc ông **Ninh Văn Q** phải chịu số tiền 114.431.110^d (một trăm mười bốn triệu bốn trăm ba mươi một ngàn một trăm mười đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Ninh Văn T** phải chịu số tiền 96.311.102^d (chín mươi sáu triệu ba trăm mười một ngàn một trăm lẻ hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, có mặt ông **P1**, bà **M** được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 30/6/2026).

Đối với các đương sự vắng mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.