

Bản án số: **564/2026/DS-PT**

Ngày: **04 – 8 – 2026**

*V/v: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng
đất; tranh chấp tài sản chung là quyền
sử dụng đất; tranh chấp di sản thừa
kế; yêu cầu công nhận quyền sử dụng
đất; tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Nhân**

Ông **Nguyễn Văn Thư**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà **Đào Thị Tân** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7 và ngày 04 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 385/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc *“Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất; tranh chấp di sản thừa kế; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 497/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 586/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị X**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà X: Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1995 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T14 thành phố Đ thuộc Sở Tư pháp thành phố Đồng Nai.

Địa chỉ: Trung tâm T14 thành phố Đ - Số B, đường C, phường T, thành phố Đ.

2. *Bị đơn:* Ông **Vũ Văn T**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số D, đường N, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2021)

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

3.1. Bà **Vũ Thị V**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số nhà B, đường N, tổ A, khu phố P, phường A, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1983.

Địa chỉ thường trú: Số D, đường N, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2021)

3.2. Bà **Vũ Thị Y**, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Tổ C, ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

3.3. Ông **Vũ Văn T1**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Lô B, khu dân cư Việt Nam - Singapore, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông **Vũ Văn U**, sinh năm 1939. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U:

- Ông **Vũ Minh G**, sinh năm 1968.

- Ông **Vũ Minh T2**, sinh năm 1967.

- Ông **Vũ Minh N1**, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Số B đường P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Vũ Thị Minh T3**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số A, đường B, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Vũ Minh C**, sinh năm 1963. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà **Vũ Thị Hồng Ngọc T4**, sinh năm 1987.

- Bà **Vũ Thị Hồng Ngọc T5**, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số B đường P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1938. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:

- Ông **Mai Văn Đ**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

- Ông **Mai Ngọc H1**, sinh năm 1960. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1:

- Bà **Mai Nguyễn Trúc H2**, sinh năm 1982.

- Bà **Mai Nguyễn Ngọc H3**, sinh năm 1984.

- Ông **Mai Nguyễn Giang H4**, sinh năm 1996. (bị câm điếc)

Người đại diện theo pháp luật của ông Giang H4: Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1960 – Mẹ ông H4.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

3.6. Bà **Vũ Thị L2**, sinh năm 1989.

3.7. Ông **Vũ Thuần P**, sinh năm 1983.

3.8. Bà **Mai Ngọc D**, sinh năm 1968.

3.9. Ông **Trần Ngọc M**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuần P.

(Bà X, bà H, ông T, bà N, bà V, bà Y, ông P, ông M có mặt; Ông T1, ông G, ông T2, ông N1, bà T3, bà T4, bà T5, ông Đ, bà Trúc H2, bà Ngọc H3, bà L1, bà L2, bà D

có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị X trình bày:

Bà là con ruột của ông Vũ T6 và bà Trần Thị S. Bố của ông Thế L4 cụ ông Vũ V1 (đã chết trước giải phóng), mẹ của ông Thế L4 cụ bà Nguyễn Thị M1 (đã chết trước giải phóng), còn mẹ bà (bà S) đã chết trước ông T6.

Cha mẹ bà có 07 người con bao gồm: Bà Trần Thị L (đã chết), ông Vũ Văn U (đã chết), bà Vũ Thị Y, ông Vũ Văn T1, bà (Vũ Thị X), ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V.

Ông Vũ T6 từ sau giải phóng về sinh sống tại ấp X, xã P (nay là xã T, thành phố Đ), sinh sống trên thửa đất tọa lạc tại ấp X, xã T do ông T6 và bà S khai phá (không phải là thửa đất số 95 đang tranh chấp), sau này các con của ông T6 lớn lên mới đi làm và ra ở riêng.

Sau khi giải phóng, thương nghiệp Bù Đốp giải thể, năm 1976 bà về địa phương đã được cấp đất để sinh sống tại thửa đất số 95, tờ bản đồ 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ).

Tại thời điểm đó, ban áp bao gồm Bí thư là ông Năm Đ1 (đã chết), ông Ba T7 (đã chết) giao đất cho bà. Sau khi giao đất, bà gửi tiền về nhờ ông T thuê thợ cất nhà cấp 4 nhỏ để mở tiệm may. Sau này, do gia đình có công với cách mạng nên bà được hỗ trợ xây nhà (là nhà hiện nay bà đang ở).

Từ khoảng năm 1980, bà đến thị trấn A mượn nhà bà Vũ Thị V mở quán nhưng vẫn đi đi về về tại thửa đất số 95. Từ năm 1994 thì bà bắt đầu đi làm thuê ở thành phố Hồ Chí Minh và được bà Y tư vấn làm giấy tờ để cha là ông T6 giữ giùm đất theo Giấy ngày 17/3/1973. Từ năm 2019, bà về sinh sống tại thửa đất số 95. Khi ông T6 chết, bà mới biết đất thửa đất số 95 đứng tên hộ ông Vũ T6. Ban đầu bà cố gắng thương lượng và giải quyết bằng tình cảm anh em nhưng không thành nên bà khởi kiện ra Tòa án.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hộ ông Vũ T6 bao gồm cụ ông Vũ T6 và bà Trần Thị S, còn các con đã ở riêng không nằm trong hộ khẩu của ông Vũ T6.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 nêu trên và toàn bộ tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà. Bà xin rút yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ).

Đối với yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T thì bà không đồng ý vì đây là tài sản hợp pháp của bà.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Vũ T6 với bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M thì bà không đồng ý. Tuy nhiên, bà đồng ý cho ông M, bà D phần đất ông bà đang sử dụng thực tế là 5,36m ngang theo sơ đồ đã đo vẽ và dài hết diện tích đất sử dụng thực tế. Do diện tích đất thổ cư không đủ nên bà D, ông M sẽ sở hữu chung theo phần với bà, sau này khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa cho bà D và ông M.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Vũ Thuận P, bà Vũ Thị L2 về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Vũ T6 với ông P, bà L2 thì bà không đồng ý. Tuy nhiên, bà đồng ý tặng cho lại ông P phần đất ông P, bà L2 đang sử dụng có bề ngang mặt tiền 5,36m trước và sau. Trong quá trình đang giải quyết tranh chấp thì ông P, bà L2 đã xây dựng nhà ở kiên cố thêm ra phần đất bà đã đồng ý cho 2,15m² nên bà đề nghị ông P, bà L2 phải thanh toán giá trị phần đất này cho bà.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V do bà đã rút yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 30 nên không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Vũ Văn T do bà Trần Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Vũ Văn T thừa nhận phần trình bày của bà Vũ Thị X về các thành viên ông bà, cha mẹ, anh chị em trong gia đình.

Vào tháng 5 năm 1975, thì ông T và ông Vũ T6 về xã P và khai phá thửa đất số 95 mà bà X đang tranh chấp. Khoảng 4 tháng sau, bà S về sinh sống cùng ông T6 và ông T. Khoảng năm 1976, các thành viên còn lại trong gia đình mới về sinh sống cùng.

Đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 có nguồn gốc đất là của ông T6 và ông T đều có công khai phá. Đến năm 2002 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai cho hộ ông Vũ T6. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do bà V bỏ tiền xây dựng để thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Đến năm 1991, bà S mất không để lại di chúc; đến năm 2009, ông T6 mất không để lại di chúc.

Còn đối thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã P, (nay là thành phố Đ) có diện tích 391m² là của bà Vũ Thị V nhận chuyển nhượng của ông Mai Ngọc H1 với giá 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Hai thửa đất 95 và 101 này đều được Ủy ban nhân dân huyện B cấp năm 2002 cho hộ ông Vũ T6. Lý do bà V2 để cha là ông T6 đứng tên thửa đất 101 là do tại thời điểm đó ông T6 đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 95.

Mặc dù ông T6 đứng tên đối với thửa đất 101 nhưng bà V là người sử dụng thửa đất này ổn định từ năm 2001 cho đến nay nên ông T không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với bà V và đề nghị Tòa án công nhận thửa đất số 101 là tài sản hợp pháp của bà V.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vũ T6 bao gồm ông Vũ T6 và bà Trần Thị S, còn các con đã ở riêng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu như sau:

- Đề nghị Tòa chia tài sản chung đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 trên cho ông Vũ T6 và ông Vũ Văn T. Phần diện tích đất của ông Vũ T6 đề nghị Tòa án chia tài sản thừa kế theo quy định pháp luật. Ông T có nguyện vọng nhận đất để làm nhà thờ.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị X đề nghị Tòa án không chấp nhận.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V đề nghị tòa án chấp nhận.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị L2, ông Vũ Thuận P thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V do bà Trần Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Vũ Thị X có làm đơn khởi kiện ông Vũ Văn T tại Tòa án về việc yêu cầu ông T phải giao trả lại thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 và công nhận thửa đất 95, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ) là của bà Vũ Thị X.

Thửa đất số 95 trên có nguồn gốc đất là của cha bà là ông Vũ T6 và ông T đều có công khai phá. Đến năm 2002, thửa đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vũ T6. Tài sản trên đất bao gồm 01 căn nhà cấp 4 do bà Vũ Thị V bỏ tiền ra xây dựng nhằm mục đích để thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Hiện nay, bà Trần Thị S đã mất (năm 1991) không để lại di chúc và năm 2009 ông Vũ T6 mất không để lại di chúc.

Đối với diện tích 391m² thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp X, xã P, tỉnh Đồng Nai do bà Vũ Thị V nhận chuyển nhượng của ông Mai Ngọc H1 với giá 5.000.000đ (Năm triệu đồng) bằng giấy tay.

Thời điểm này, ông Vũ T6 đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95 nên bà V nhờ ông T6 đứng tên và làm thủ tục đối với thửa đất số 101. Mặc dù, ông Vũ T6 đứng tên nhưng bà V là người sử dụng thửa đất này ổn định từ năm 2001 cho đến nay. Đề nghị Tòa án công nhận thửa đất số 101 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Vũ Thị V.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Vũ T6 bao gồm ông Vũ T6 và bà Trần Thị S, còn các con đã ở riêng không nằm trong hộ khẩu của ông Vũ T6.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Vũ Thị V cùng với người đại diện theo ủy quyền thống nhất đề nghị như sau:

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V đề nghị Tòa án chấp nhận, công nhận thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30 với diện tích 391m² nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho bà Vũ Thị V.

- Đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai, yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị X đề nghị Tòa án không chấp nhận.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị L2, ông Vũ Thuận P thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Ngọc D và ông Trần Ngọc M trình bày:

Bà Mai Ngọc D là cháu ngoại của ông Vũ T6 và bà Trần Thị S. Năm 2010, vợ chồng ông bà được ông T6 cho đất nhưng chỉ nói miệng, không lập giấy tờ. Sự việc vợ chồng ông bà được ông ngoại cho đất để xây dựng căn nhà hiện nay đang ở thì mọi người trong gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Riêng căn nhà bà Vũ Thị X đang ở hiện nay do bà X gửi tiền cho ông T xây dựng, tại thời điểm này bà X đang đi làm ăn xa không ở nhà. Khi bà ngoại bà còn sống thì bà S có nói nguồn gốc toàn bộ thửa đất số 95 là của bà X.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Ngọc M, bà Mai Ngọc D yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T6 với vợ chồng ông bà đối với thửa đất số 91-3, tờ bản đồ số 29, diện tích 195,0m² tọa lạc tại ấp X, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước cũ (nay là xã, thành phố Đ).

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 91-3, tờ bản đồ số 29, diện tích 195,0m², tọa lạc tại ấp X, xã T, (thành phố Đ) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà và được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động Quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị X, yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T, yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V, ông Vũ Thuận P và bà Võ Thị L3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L2 và ông Vũ Thuận P trình bày:

Ông Vũ Thuận P là cháu nội của ông Vũ T6 và bà Trần Thị S.

Năm 2007, vợ chồng ông bà được ông T6 cho đất để xây dựng nhà nhưng chỉ nói miệng không có giấy tờ. Sự việc ông T6 cho vợ chồng ông bà đất để xây dựng căn nhà đang ở hiện nay thì trong gia đình mọi người đều biết nhưng không ai có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Vũ T6 với ông bà đối với thửa đất số 91-1, tờ bản đồ số 29, diện tích 248,7m², tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 91-1, tờ bản đồ số 29, diện tích 248,7m², tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông bà và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị X, yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T, yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V, ông Trần Ngọc M, bà mai N2, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Vũ Thị X, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V về những người thừa kế của ông Vũ T6 và bà Trần Thị S.

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 các bên đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Vũ T6 khai phá, đến năm 2002 thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 662308, ngày vào sổ giấy chứng nhận số 00652/QSĐĐ/4106/QĐUBH cho hộ ông Vũ T6. Cha mẹ bà là ông Vũ T6 và bà Trần Thị S khi chết đều không để lại di chúc. Bà Vũ Thị X cho rằng thửa đất số 95 này là tài sản hợp pháp của bà X là không có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị X đề nghị Tòa án không chấp nhận.

- Đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 với diện tích là 438m nói trên, bà Vũ Thị Y yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật.

- Đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30 với diện tích 391m² đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị V.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V đề nghị Tòa án chấp nhận.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị L3, ông Vũ Thuận P thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1 trình bày:

Đề nghị tòa án công nhận thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai là của bà Vũ Thị X.

Đối với thửa đất số 101 chia di sản theo quy định pháp luật.

Do già yếu, ở xa nên đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt ông.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Ngọc H1 là bà Mai Nguyễn Trúc H2, bà M1 Nguyễn Ngọc H3 và ông Mai Nguyễn Giang H4 (người đại diện theo pháp luật của ông Giang H4 là bà Nguyễn Thị L1) trình bày:

Bà Nguyễn Thị L1 từ khi về làm dâu thì đã được biết thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 là tài sản hợp pháp của bà Vũ Thị X, do bà X phải đi làm xa nên có gửi cụ ông Vũ T6 quản lý. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Ngọc H1 từ chối nhận di sản thừa kế và đều có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn U là ông Vũ Minh G, ông Vũ Minh T2, ông Vũ Minh N1, bà Vũ Thị Minh T3 và Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Minh C là bà Vũ Thị Hồng Ngọc T4, bà Vũ Thị Hồng Ngọc T5 trình bày:

Ông Vũ Thế L4 bố ông Vũ Văn U, sinh năm 1939 (đã mất năm 1972). Ông Vũ Văn U có 5 người con bao gồm: Ông Vũ Minh N1, ông Vũ Minh T2, ông Vũ Minh G, bà Vũ Thị Minh T3, ông Vũ Minh C (Đã mất), con ông Vũ Minh C là bà Vũ Thụy Hồng Ngọc T8 và bà Vũ Thụy Hồng Ngọc T9 trình bày.

Sau khi được Tòa án giao thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng của Tòa án về việc tranh chấp tài sản chung, tranh chấp tài sản thừa kế của cụ ông Vũ Thế T10 có ý kiến như sau: Do ông Vũ Văn U đã mất, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông U, do đã có nơi cư trú, sinh sống và làm việc ổn định nên từ chối tài sản thừa kế từ cụ ông Vũ Thế M2 ông U được hưởng.

Do công việc bận và đường xa nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 28, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 97, Điều 167, Điều 188, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 158, Điều 203, Điều 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Thị X về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận thửa đất 95, tờ bản đồ 30 (Theo bản đồ chính quy hiện nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29), diện tích 689,2m² theo sơ đồ đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H tọa lạc tại ấp X, xã T tỉnh Đồng Nai là tài sản hợp pháp của bà Vũ Thị X.

Chia cho bà Vũ Thị X phần diện tích đất có số thửa giả định 91-2 có diện tích là 224,4m² trong đó có tứ cận như sau: Cạnh giáp đường nhựa L5 xã có chiều dài 7,99m; Cạnh giáp thửa đất giả định 91-1 có chiều dài 28,78m; Cạnh giáp thửa đất giả định 91-3 có chiều dài 28,03m; Cạnh giáp thửa đất 126 có chiều dài là 7,74m. Tài sản trên đất có 01 nhà có diện tích 7,1x4m; 01 nhà vệ sinh riêng diện tích 3,1x2m.

Đình chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Vũ Thị X theo thông báo thụ lý vụ án số 113/2021/TB-TLVA ngày 04/10/2021 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Chia cho bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc Minh P1 diện tích đất có số thửa giả định 91-2 có 195,0m² trong đó cạnh giáp đường nhựa Liên xã có chiều dài

5,36m; Cạnh giáp thửa đất giả định 91-2 có chiều dài 28,34m; Cạnh giáp thửa đất số 92 có chiều dài 28,03m; Cạnh giáp thửa đất 126 có chiều dài là 8,52m. Tài sản trên đất bao gồm: Phần căn nhà cấp 4 phía trước có diện tích 10,7x4,6m; Căn nhà cấp 4 phần phía sau 7,92x5,7; 01 giếng đào sâu.

Do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên bà Vũ Thị X, ông Trần Ngọc M, bà Mai Ngọc D sở hữu chung theo phần sau khi đủ điều kiện làm thủ tục tách thửa các bên có nghĩa vụ ký thủ tục để các bên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chia cho bà Võ Thị L3, ông Vũ Thuần P phần diện tích đất có số thửa giả định 91-1 có 248,7m² trong đó cạnh giáp đường nhựa Liên xã có chiều dài 9,86m; Cạnh giáp thửa đất số 89 và 90 có chiều dài 29.31m; Cạnh giáp thửa đất số 91-2 có chiều dài 28,78m; Cạnh giáp thửa đất 126 có chiều dài là 7,51m. Tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà diện tích 13,2m x 5m nhà xây, có tô; Phần nhà tạm phía trước có diện tích 5mx7m; Nhà kiot có diện tích 4,2m x 6,9m; Phần nhà tạm phía sau có diện tích là 4,24m x 5,6m; 01 nhà vệ sinh có diện 1,8m x 2,8m (diện tích đất giao theo sơ đồ đo đạc ngày 26/4/2023 của chi nhánh V3).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 đã cấp cho hộ ông Vũ T6. Quá trình Thi hành án bà Vũ Thị V có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận QSDĐ cho cơ quan Thi hành án Dân sự theo yêu cầu, trường hợp bà Vũ Thị V không tự nguyện đề nghị cơ quan Thi hành án thực hiện việc thi hành án theo quy định pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những tài sản khác các đương sự thống nhất không tranh chấp, định giá và không yêu cầu chia.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T đề nghị chia tài sản chung và chia di sản thừa kế đối với thửa đất 95, tờ bản đồ số 30 (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29) tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cụ thể:

Công nhận thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30 (nay đổi thành thửa đất số 90, tờ bản đồ số 29) có tổng diện tích là 391,2m² tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai. Bà Vũ Thị V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V về yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất 95, tờ bản đồ số 30 (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29) tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Vũ Thuần P, bà Võ Thị L3 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị X số tiền là 311.750.000 đồng.

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

3. Kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuần P:

Ngày 03 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuần P đều có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuần P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

4. Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà X của Trợ giúp viên pháp lý:

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2002 cấp cho hộ ông Vũ T6 (bao gồm ông T6 và bà Trần Thị S là cha mẹ của bà Vũ Thị X). Tuy nhiên, nguồn gốc thửa đất 95 này là của bà Vũ Thị X được chính quyền địa phương cấp từ năm 1976. Khi được cấp đất, bà X xây nhà cấp 4 mở tiệm may sinh sống trên đất; đến năm 1980 bà X có mở quán tại nhà bà Vũ Thị V nhưng vẫn đi đi về về. Từ năm 1994 thì bà X bắt đầu đi làm thuê ở thành phố Hồ Chí Minh nên đã làm giấy tờ để ông T6 giữ gìn đất theo Giấy ngày 17/3/1973. Từ năm 2019, bà về sinh sống tại thửa đất số 95 cho đến nay.

Vì vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X là có căn cứ, kháng cáo của ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuần P là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

5. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về quan hệ pháp luật: Bà X khởi kiện đòi lại thửa đất đất số 95, tờ bản đồ số 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ) đã giao cho ông Vũ T6 trong coi hộ nên quan hệ pháp luật cần xác định đối với nguyên đơn là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Về đường lối giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị X về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa

đất số 95 trên; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T về việc yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế và yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V về chia thừa kế đối với thửa đất số 95; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Thuần P và bà Vũ Thị L2; yêu cầu độc lập của bà Mai Ngọc D, ông Vũ Ngọc M3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các ông bà với ông Vũ T6 đối với một phần của thửa đất số 95 trên là đúng quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị X về việc đồng ý cho ông mình, bà D; ông P, bà L2 phần đất ông bà đã sử dụng là phù hợp quy định pháp luật.

Ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị Y, bà Vũ Thị V, ông Vũ Thuần P kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm còn có một số sai sót và tính án phí chưa chính xác.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuần P; sửa bản án sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai về quan hệ pháp luật, cách tuyên và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Vũ Thị X khởi kiện đòi lại thửa đất đất số 95, tờ bản đồ số 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ) đã giao cho ông Vũ T6 trong coi hộ; bị đơn ông Vũ Văn T yêu cầu phản tố chia tài sản chung và chia di sản thừa kế đối với thửa đất 95; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V có yêu cầu độc lập công nhận thửa đất số 101, chia thừa kế đối với thửa số 95; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y có yêu cầu độc lập chia thừa kế đối với thửa số 95; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc M, bà Mai Thị D1, ông Vũ Thuần P, bà Vũ Thị L2 có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các ông bà với ông Vũ T6 đối với một phần của thửa đất số 95 nên quan hệ pháp luật cần xác định là *“Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất; tranh chấp chia di*

sản thừa kế; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y và ông Vũ Thuận P làm trong hạn luật định, ông P đã đóng (đối với ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V và bà Vũ Thị Y thuộc trường hợp được miễn) tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, ông G, ông T2, ông N1, bà T3, bà T8, bà T9, ông Đ, bà Trúc H2, bà Ngọc H3, bà L1, bà L2, bà D1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuận P:

Ông Vũ T6 (đã chết năm 2009) và bà Trần Thị S (đã chết năm 1991) có 07 người con bao gồm: Bà Trần Thị L (đã chết), ông Vũ Văn U (đã chết), bà Vũ Thị Y, ông Vũ Văn T1, bà Vũ Thị X, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V. Bố mẹ ông Vũ T6 và bố mẹ bà Trần Thị S đã chết trước ông T6 và bà S.

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ) được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày 30/12/2002 cho hộ ông Vũ T6. Đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận, tại thời điểm năm 2002 thì hộ ông Vũ T6 gồm có ông Vũ T6 và bà Trần Thị S. Quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, những người con của ông Vũ T6 cũng đã xác định tại thời điểm cấp giấy các ông bà đã sống riêng, không cùng hộ khẩu với ông T6 và không có công sức đóng góp đối với thửa đất trên nên có đủ căn cứ xác định thửa đất số 95 trên cấp lần đầu cho ông Vũ T6 và bà Trần Thị S. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Vũ Thị V thừa nhận bà là người đang cất giữ và xuất trình tại phiên tòa, cam đoan không thể chấp, cầm cố cho ai và cất giữ cẩn thận.

Bà Vũ Thị X trình bày thửa đất số 95 trên có nguồn gốc được sự giới thiệu của Thương nghiệp Bù Đốp, khi bà về địa phương thì được ban thôn X tạo điều kiện cấp thửa đất này vào năm 1976 để ổn định cuộc sống. Ban đầu, bà xây dựng ột nhỏ làm thợ may và sinh sống trên đất. Năm 1993, bà đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh, thời điểm này mẹ bà là bà S cũng đã mất nên bà giao nhà, đất cho ông T6 trông coi, quản lý giùm và có lập giấy tờ ngày 17/3/1993 (Bút lục số 154) nhờ cụ ông Vũ T6 canh giữ, được ông Nguyễn Minh T11 là thư ký xác nhận, có chữ

ký và viết của ông Vũ T6 (cũng là trưởng thôn). Tuy nhiên, quá trình đi làm xa bà không thường xuyên về nhà nên ông Vũ T6 kê khai và được cấp sổ đỏ đứng tên hộ ông Vũ T6. Sau khi biết được thửa đất đứng tên hộ ông Vũ Thế T10 bà đã thương lượng, thỏa thuận các anh chị em trong nhà nhằm mục đích trả lại thửa đất cho bà nhưng không thống nhất được.

Tại biên bản hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất của UBND xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước ngày 03/6/2021 (Bút lục số 07 - 08), ông Vũ Văn T đã trình bày ông không biết có Giấy viết tay bà X nhờ cha là ông Vũ Thế G1 nhà giùm, hiện tại thửa đất tranh chấp vẫn đang đứng tên hộ ông Vũ T6, do anh em còn có nhiều người nên ông không có quyền quyết định trả hay không trả đất cho bà X; hiện tại gia đình có bà Y là chị lớn, nếu bà Y đồng ý trả thì ông cũng đồng ý trả. Điều này thể hiện ông T không có ý kiến về việc ông có công sức khai phá, tạo dựng thửa đất, cũng không có yêu cầu chia thửa đất này và sẽ đồng ý trả lại thửa đất số 95 cho bà Vũ Thị X nếu những người khác đồng ý trả trong đó có bà Vũ Thị Y và bà Vũ Thị V. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2022 (Bút lục số 52 - 54), ông T lại thay đổi lời khai và xác định thửa đất trên do ông T và cụ ông Vũ T6 cùng khai phá, nên ông T có $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất và có yêu cầu phản tố đòi chia tài sản chung, chia thừa kế.

Bà Vũ Thị Y và bà Vũ Thị V thống nhất với lời khai của ông T, (Bút lục số 47 - 50), xác định vào năm 1975, ông T và cha là ông T6 lên xã P lập nghiệp và khai phá thửa đất số 95 trên.

Tại bản tự khai (Bút lục số 44) ông Vũ Văn T1 xác định thửa đất số 95 trên là của bà X và đề nghị tòa án công nhận thửa đất nêu trên cho bà X.

Ông Vũ Thuần P (con ruột ông Vũ Văn T) trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 13/7/2022 (Bút lục số 47): vào năm 2007, khi chuẩn bị cưới vợ thì được ông nội là ông Vũ T6 có cho đất để ông xây nhà cưới vợ, khi cho chỉ nói miệng, không làm văn bản, chi phí xây dựng nhà là 120.000.000 đồng. Đề nghị trả lại giá trị tài sản tương ứng trên đất cho ông.

Bà Mai Ngọc D (con ruột bà Vũ Thị Y) trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 13/7/2022 (Bút lục số 51) vào năm 2010 bà được ông ngoại là ông Vũ T6 cho đất nhưng chỉ nói miệng, không làm giấy tờ nhưng đối với tài sản trên đất do bà xây dựng thì phải thanh toán bằng giá trị cho bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2024 (Bút lục số 43), người làm chứng bà Nguyễn Thị L1 xác định tại thời điểm bà về làm dâu nhà bà Trần Thị L (bà lấy ông Mai Ngọc H1) vào năm 1980 thì thửa đất số 95 thuộc quyền sử dụng của bà X. Tại thời điểm năm 1982 thì bà X đã cất chòi mở tiệm may trên đất, do vợ chồng bà không có chỗ ở nên bà X cho mượn chòi may này để ở. Sau khi bà X đi làm ăn xa thì bà S là mẹ của bà X ra ở và buôn bán trên đất. Sau đó bà X gửi đất cho ông

Vũ T6 trông coi và sau đó ông T6 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng là ông Lê Văn S1 và bà Vũ Thị H5 xác định tại thời điểm năm 1976 thì bà X đã sinh sống trên đất và mở tiệm may (Bút lục số 07 - 08).

Những người dân sống lâu năm tại địa phương bao gồm bà Phạm Thị T12, ông Phạm Xuân H6, ông Lê Văn S1 xác định thửa đất số 95 là của bà Vũ Thị X.

Căn cứ trên các chứng cứ tài liệu nêu trên xét thấy, nguyên đơn bà Vũ Thị X cung cấp được giấy viết tay ngày 17/3/1993 (Bút lục số 154) thể hiện khi đi làm ăn xa bà X có nhờ cha là ông Vũ Thế G1 nhà hộ, ông T6 có ký tên xác nhận sự việc trên, ngoài ra còn có xác nhận và chữ ký của ông Nguyễn Minh T11 (thư ký thôn). Tuy quá trình giám định chữ ký của ông T6 thì không thu thập được các tài liệu cần thiết nên không đủ căn cứ tiến hành giám định nhưng nội dung của giấy viết tay trên cũng phù hợp với lời trình bày của các nhân chứng khách quan là ông Phạm Xuân H6, sinh năm 1954, bà Phạm Thị H7, ông Lê Văn S1, sinh năm 1958, bà Nguyễn Thị H8, sinh năm 1944, đều là những người lớn tuổi, sinh sống kế bên nhà bà X thời điểm năm 1976. Còn lời khai về nguồn gốc đất của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trước sau mâu thuẫn, không thống nhất, cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh việc ông T đã có công sức đóng góp trong việc khai phá thửa đất trên như ông trình bày.

Như vậy, có căn cứ để xác định thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ) là thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị X.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị X về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95 trên; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T về việc yêu cầu chia tài sản chung, chia di sản thừa kế và yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V về chia thừa kế đối với thửa đất số 95 nêu trên là có căn cứ.

Đồng thời, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Thuận P và bà Vũ Thị L2; yêu cầu độc lập của bà Mai Ngọc D, ông Vũ Ngọc M3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các ông bà với ông Vũ T6 đối với một phần của thửa đất số 95 trên là đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, bà Vũ Thị X đồng ý tặng cho bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M toàn bộ phần diện tích 195m² tại thửa đất giả định 91-3. Đây là tự nguyện của bà Vũ Thị X phù hợp với quy định pháp luật, không trái với đạo đức của xã hội nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Do diện tích đất trên không đủ điều kiện tách thửa nên bà X, ông M, bà D thống nhất sở hữu chung theo phần, khi đủ điều kiện sẽ tiến hành thủ tục tách thửa theo quy định.

Đồng thời, bà X cũng đồng ý tặng cho ông P, bà L2 phần đất có chiều ngang 5,36m (Phần tiếp giáp với đường nhựa) và phía sau đuôi là 5,36m trong đó có

100m² đất ở nông thôn. Đây là tự nguyện của bà Vũ Thị X phù hợp với quy định pháp luật, không trái với đạo đức của xã hội nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Do hiện nay ông P và bà L2 xây dựng nhà vượt quá diện tích đất được bà X tặng cho, đồng thời phần diện tích đất dư ra do phía trước và ở phía sau không bằng nhau (phía trước mặt tiền đường nhựa là 9,86m, phía sau là 7,51m) nên bà X yêu cầu ông P, bà L2 thanh toán giá trị quyền sử dụng của phần đất dư ra có diện tích 2,15m² tương đương 311.750.000 đồng (2,15m² x 145.000.000 đồng/m²) là có cơ sở, cấp sơ thẩm buộc ông P, bà L2 phải thanh toán số tiền trên cho bà X là đúng quy định.

Đối với các tài sản trên đất do ông P, bà L2; ông M, bà D xây dựng, các bên đương sự không tranh chấp phần này.

Như vậy ông P, bà L2 được quyền sử dụng thửa đất số giả định 91-1 có diện tích 248,7m² và sở hữu các tài sản trên đất; ông M, bà D được quyền sử dụng thửa đất số giả định 91-3 có diện tích 248,7m² và sở hữu các tài sản trên đất theo Sơ đồ đo đạc, chỉnh lý thửa đất ngày 14/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh huyện V3 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – thành phố Đ).

Đối với thửa đất 101: Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 101 là tiền bà V nhận chuyển nhượng từ thửa đất của ông Mai Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị L1 nhờ cụ ông Vũ T6 đứng tên. Các đương sự đều không kháng cáo đối với phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị Y, bà Vũ Thị V, ông Vũ Thuần P kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Vũ Thị X, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V được miễn nộp án phí.

Cấp sơ thẩm buộc bà D, ông M phải chịu 39.082.518 đồng án phí sơ thẩm; bà L2, ông P phải chịu 49.711.875 đồng án phí sơ thẩm trong khi bà X tự nguyện cho cho ông M, bà D; ông P, bà L2 là chưa chính xác. Ông P, bà L2 chỉ phải chịu án phí đối với số tiền 311.750.000đ phải thanh toán cho bà X là 15.587.500đ.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa xử lý các số tiền tạm ứng án phí do bà D, ông M; bà L2, ông P đã nộp là thiếu sót.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuần P không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T, bà V và bà Y là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử

dụng án phí và lệ phí Tòa án; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, bà V và bà Y.

Đối với ông P phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bà X đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với tổng số tiền là 7.346.000 đồng, trong đó bao gồm: Tiền do đặc là 2.346.000 đồng; T13 xem xét thẩm định là 1.500.000đồng; Tiền định giá 3.500.000 đồng. Vì các đương sự đều được hưởng nên cùng phải chịu chi phí tố tụng.

Do đó, ông P và bà L2 phải thanh toán lại cho bà X số tiền 2.448.666 đồng; bà D, ông M phải thanh toán lại cho bà X số tiền 2.448.666 đồng.

[5] Về cách tuyên:

Ông Trần Ngọc M, bà Mai Thị D1 được bà X cho thừa đất có số giả định 91-3 có diện tích 195,0m² nhưng tại phần Quyết định cấp sơ thẩm lại tuyên chia cho ông M, bà D1 phần đất có số thừa giả định 91-2 là chưa chính xác.

Cấp sơ thẩm tuyên “Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị X” về yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thừa đất 95, tờ bản đồ số 30 (nay là thừa đất số 91, tờ bản đồ số 29) tọa lạc tại ấp X, xã T, tỉnh Đồng Nai là nhầm lẫn, đây là yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị V.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm có nhận định về yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc M, bà Mai Thị D1 và ông Vũ Thuần P, bà Vũ Thị L2 nhưng không tuyên có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu độc lập của họ là thiếu sót.

[6] Về vấn đề khác:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông khai bà L2 tên Vũ Thị L2 và theo CCCD số 070189002737 ngày 24/4/2021 của Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội thể hiện bà L2 tên là Vũ Thị L2 nhưng trong toàn bộ Bản án sơ thẩm ghi nhận tên bà L2 thành Võ Thị L3 là chưa chính xác. Tuy thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng cho bà L3 đã được đảm bảo nên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc M, bà Mai Thị D1 và ông Vũ Thuần P, bà Vũ Thị L2 về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được thực hiện sau phiên hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, để giải quyết vụ án một cách triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thì việc cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập trên là cần thiết.

Về nghĩa vụ thi hành án, hiện nay Luật thi hành án Dân sự năm 2025 đã có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/7/2026 nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên về thi hành án cho phù hợp.

[7] Quan điểm của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà X phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V, bà Vũ Thị Y, ông Vũ Thuận P; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai về quan hệ pháp luật và cách tuyên, án phí.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 28, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 97, Điều 167, Điều 188, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 158, Điều 203, Điều 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị X về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Công nhận thửa đất số 95, tờ bản đồ 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ) có diện tích 689,2m² theo sơ đồ đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị X và ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị X về việc đồng ý cho bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M thửa đất có số giả định 91-3 có diện tích 195,0m²; cho bà Vũ Thị L2, ông Vũ Thuận P thửa đất số giả định 91-1 có diện tích 248,7m².

- Giao cho bà Vũ Thị X thửa đất có số giả định 91-2 có diện tích là 224,4m² có tứ cận như sau: Cạnh giáp đường nhựa L5 xã có chiều dài 7,99m; Cạnh giáp thửa đất giả định 91-1 có chiều dài 28,78m; Cạnh giáp thửa đất giả định 91-3 có chiều dài 28,03m; Cạnh giáp thửa đất 126 có chiều dài là 7,74m và tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà có diện tích 7,1x4m; 01 nhà vệ sinh riêng diện tích 3,1x2m.

- Giao cho bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M thừa đất có số giả định 91-3 có diện tích 195,0m² có tứ cận như sau: Cạnh giáp đường nhựa L5 xã có chiều dài 5,36m; Cạnh giáp thửa đất giả định 91-3 có chiều dài 28,34m; Cạnh giáp thửa đất số 92 có chiều dài 28,03m; Cạnh giáp thửa đất 126 có chiều dài là 8,52m và tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 4 phía trước có diện tích 10,7x4,6m; Căn nhà cấp 4 phần phía sau 7,92x5,7; 01 giếng đào sâu.

Do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên bà Vũ Thị X, ông Trần Ngọc M, bà Mai Ngọc D sở hữu chung theo phần; khi đủ điều kiện các bên có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giao cho bà Vũ Thị L2, ông Vũ Thuần P thừa đất số giả định 91-1 có diện tích 248,7m² có tứ cận như sau: cạnh giáp đường nhựa L5 xã có chiều dài 9,86m; Cạnh giáp thửa đất số 89 và 90 có chiều dài 29.31m; Cạnh giáp thửa đất số 91-2 có chiều dài 28,78m; Cạnh giáp thửa đất 126 có chiều dài là 7,51m và tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà diện tích 13,2mx5m nhà xây, có tô; Phần nhà tạm phía trước có diện tích 5mx7m; Nhà kiot có diện tích 4,2mx6,9m; Phần nhà tạm phía sau có diện tích là 4,24x5,6m; 01 nhà vệ sinh có diện tích 1,8m x 2,8m.

Các thửa đất số giả định trên được thể hiện tại Sơ đồ đo đạc, chỉnh lý thửa đất ngày 14/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh huyện V3 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – thành phố Đ).

Bà X; ông M, bà D; ông P, bà L2 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 30 đã cấp cho hộ ông Vũ T6. Quá trình thi hành án, bà Vũ Thị V có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Thi hành án Dân sự theo yêu cầu, trường hợp bà Vũ Thị V không tự nguyện đề nghị cơ quan Thi hành án thực hiện việc thi hành án theo quy định pháp luật.

Ông Vũ Thuần P, bà Vũ Thị L2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị X giá trị của 2,15m² đất với số tiền là 311.750.000đ (*ba trăm mười một triệu bảy trăm năm mươi đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Vũ Thị X đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T về việc chia tài sản chung và chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị V:

Công nhận thửa đất số 101, tờ bản đồ số 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ) có diện tích là 391,2m² thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị V.

Bà V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y về yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất 95, tờ bản đồ 30, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 29, xã T, thành phố Đ).

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc M, bà Mai Thị D1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Vũ T6 và bà Mai Thị D1.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Thuận P, bà Vũ Thị L2 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Vũ T6 và ông Vũ Thuận P.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc M, bà Mai Thị D1 về việc yêu cầu công nhận các tài sản được xây dựng trên thửa đất có số giả định 91-3 thuộc quyền sở hữu của ông M, bà D1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Thuận P, bà Vũ Thị L2 về việc yêu cầu công nhận các tài sản được xây dựng trên thửa đất có số giả định 91-1 thuộc quyền sở hữu của ông P, bà L2.

7. Về án phí:

7.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị Y được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Vũ Thị L2, ông Vũ Thuận P phải chịu 15.587.500đ (Mười lăm triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0014846 ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Thi hành án dân sự tỉnh huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 10 - Đồng Nai).

Hoàn trả cho bà Mai Ngọc D, ông Trần Ngọc M số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0014885 ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Thi hành án dân sự tỉnh huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 10 - Đồng Nai).

7.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị V và bà Vũ Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Vũ Thuận P phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng

án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008207 ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ). Ông P đã nộp xong.

8. Về chi phí tố tụng:

Ông Vũ Thuần P, bà Vũ Thị L2 phải thanh toán cho bà Vũ Thị X số tiền 2.448.666 đồng (*hai triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Bà Mai Ngọc D và ông Trần Ngọc M phải thanh toán cho bà Vũ Thị X 2.448.666 đồng (*hai triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

9. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 36 và 72 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 10 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 10 – Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- UBND xã Tân Quan, thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương

