

# **DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 09/2026<sup>1</sup>**

## **ÁN LỆ SỐ /2026/AL**

**Về xác định di sản thừa kế trong trường hợp tại thời điểm giải quyết tranh chấp về thừa kế, quyền sử dụng đất nông nghiệp do người chết để lại đã hết thời hạn sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày... tháng... năm 2026 và được công bố theo Quyết định số .../QĐ-CA ngày... tháng... năm 2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

### **Nguồn án lệ:**

Bản án sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự “*Tranh chấp thừa kế tài sản*” giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Đ với bị đơn là ông Trần Anh T, bà Trần Ngọc Yến M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 08 người.

### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 11 và đoạn 12 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

### **Khái quát nội dung của án lệ:**

#### **- *Tình huống án lệ:***

Tại thời điểm mở thừa kế, di sản do người chết để lại là quyền sử dụng đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thời hạn sử dụng đất. Tại thời điểm tranh chấp về thừa kế tài sản, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết, nhưng thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định của pháp luật đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

#### **- *Giải pháp pháp lý:***

Trường hợp này, Tòa án phải xác định di sản đủ điều kiện chia thừa kế và giải quyết chia thừa kế đối với di sản do người chết để lại.

### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

Khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung các năm 2017, 2018, 2019, 2020, 2022 và 2023).

### **Từ khóa của án lệ:**

“*Tranh chấp về thừa kế tài sản*”; “*Quyền sử dụng đất nông nghiệp*”; “*Hết thời hạn sử dụng đất*”.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Trần Văn Đ, sinh năm 1961 trình bày:

---

<sup>1</sup> Dự thảo án lệ này do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất.

Về hàng thừa kế: Mẹ của ông Trần Văn Đ là cụ Lâm Thị B, sinh năm 1935, chết ngày 08/10/2018 theo giấy trích lục khai tử bản sao số 842/TLKT-BS ngày 09/10/2018 của Ủy ban nhân dân xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Cha của ông Trần Văn Đ là cụ Trần Văn H, sinh năm 1935, chết ngày 01/09/1981 theo giấy chứng tử bản sao số 16/2014, quyền số 01/2014. Cụ Lâm Thị B và cụ Trần Văn H có tất cả 09 người con chung gồm:

1. Bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm: 1960
2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1961
3. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm: 1963, chết ngày: 08/09/2003, ông Đ1 có 02 người con:
  - 3.1 Bà Trần Thị Ngọc H1, sinh năm: 1987
  - 3.2 Ông Trần Văn T2, sinh năm: 1989
4. Bà Trần Thị N, sinh năm: 1964
5. Bà Trần Thị Kim H2, sinh năm: 1967
6. Bà Trần Thị Kim V1, sinh năm: 1968
7. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1970, chết ngày: 19/09/2014. ông T3 chết trước cụ Lâm Thị B. ông T3 có vợ và các con như sau:
  - 7.1 Vợ là bà Hồ Ngọc A, sinh năm: 1975.
  - 7.2 Con là ông Trần Anh T, sinh năm: 1998.
  - 7.3 Con là bà Trần Ngọc Yên M, sinh năm: 2002.
8. Ông Trần Phong V, sinh năm: 1972.
9. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1975.

Ngoài những người con nêu trên thì cha mẹ ông Trần Văn Đ không có thêm con nuôi, con riêng nào cả.

Cha của cụ Lâm Thị B là cố Lâm Văn Đ1, sinh năm 1900, chết năm 1968, không có đăng ký khai tử. Mẹ của cụ Lâm Thị B là cố Trần Thị Đ2, sinh năm 1902, chết năm 1978, không có đăng ký khai tử. Cha mẹ của cụ Trần Văn H không rõ tên tuổi, năm sinh chết trước cụ H.

Về di sản, lúc sinh thời cha mẹ ông Đ là cụ Lâm Thị B và cụ Trần Văn H tạo lập được quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế 2560,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật biến động diện tích còn lại là 2560,6m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 QSDĐ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/08/2003 đứng tên cụ Lâm Thị B. Nguồn gốc của di sản nêu trên là do cha mẹ ông Đ tạo lập nên, khi cha mẹ ông Đ chết không để lại di chúc. Sau khi cụ Lâm Thị B chết thì anh em trong gia đình có họp bàn với nhau về việc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

Theo ý kiến bàn bạc, tất cả anh em ông Đ đều thống nhất chia theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Chia di sản thừa kế thừa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6, có tổng diện tích là 2560,6m<sup>2</sup> thành 09 kỷ phần bằng nhau, mỗi kỷ phần tương đương 294,7m<sup>2</sup> cho mỗi đồng thừa kế. Sau khi thống nhất, ông Đ tiến hành thực hiện một số thủ tục để sang tên, để thuận tiện cho việc quản lý và sử dụng các thửa đất của mình, nhưng do ông Trần Anh T và bà Trần Ngọc Yến M (là con ruột của ông Trần Văn T3) không đồng ý nên ông Đ không thực hiện được.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế là các thửa đất số 222, 220, 240 tờ bản đồ số 6, có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 2560,6m<sup>2</sup> thành 09 kỷ phần bằng nhau, mỗi kỷ phần tạm tính khoảng 294,7m<sup>2</sup> cho mỗi đồng thừa kế. ông Đ yêu cầu được nhận 01 phần kỷ phần thừa kế bằng hiện vật là quyền sử dụng đất với diện tích quyền sử dụng đất tạm tính khoảng 294,7m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa ông Đ trình bày hiện nay các đồng thừa kế ai cũng có cuộc sống riêng, có nơi ở ổn định, ông Đ chỉ yêu cầu được nhận phần hiện vật đối với kỷ phần được nhận, trường hợp kỷ phần không đủ điều kiện tách thửa thì yêu cầu bán tài sản để chia chứ không có tiền thanh toán cho các đồng thừa kế khác.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy khai sinh ông Trần Văn Đ, trích lục khai tử cụ Lâm Thị B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao); tờ tường trình quan hệ nhân thân (bản chính); vận đơn (bản photo); giấy ủy quyền (bản chính); trích lục khai tử Trần Văn H (bản sao); giấy khai sinh Trần Thị Kim H2, giấy khai sinh Trần Thị Hồng T1, giấy khai sinh Trần Phong V, giấy khai sinh Trần Văn L, giấy khai sinh Trần Thị N, giấy khai sinh Trần Thị V (bản sao);

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn - bà Trần Ngọc Yến M trình bày:

Bà Trần Ngọc Yến M thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Văn Đ về hàng thừa kế và di sản thừa kế. Bà M là con ruột của ông Trần Văn T3, ông T3 là con ruột của cụ Trần Văn H và cụ Lâm Thị B. Ông T3 có 02 người con ruột là ông Trần Anh T và bà Trần Ngọc Yến M, ngoài ra không có con riêng, con ngoài giá thú khác. Bà M đồng ý chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn H và cụ Lâm Thị B là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế là 2560,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh thành 09 kỷ phần bằng nhau. Bà M yêu cầu được nhận của 01 kỷ phần do ông Trần Anh T tặng cho ½ 01 kỷ phần thừa kế cho bà M.

Tại phiên tòa bà M trình bày nếu quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa thành 09 kỷ phần thì yêu cầu bán di sản để chia là công bằng.

Bà M không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn - ông Trần Anh T trình bày:

Ông Trần Anh T thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Văn Đ về hàng thừa kế và di sản thừa kế. Ông T là con ruột của ông Trần Văn T3, ông T3 là con ruột của cụ Trần Văn H và cụ Lâm Thị B. Ông T3 có 02 người con ruột là ông

Trần Anh T và bà Trần Ngọc Yến M, ngoài ra không có con riêng, con ngoài giá thú khác, ông T đồng ý chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn H và cụ Lâm Thị B là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 222,220,240, tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế là 2560,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh thành 09 kỷ phần bằng nhau, ông T tự nguyện tặng cho ½ kỷ phần cho bà Trần Ngọc Yến M.

Do bận công việc nên đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Trần Bảo A1 là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, bà Trần Thị Ngọc H1, ông Trần Văn T2, bà Trần Thị Hồng T1, bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Kim V1, ông Trần Phong V, ông Trần Văn L thống nhất trình bày:

Thông nhất theo lời trình bày của ông Trần Văn Đ về hàng thừa kế và di sản thừa kế và yêu cầu của ông Trần Văn Đ. Hiện nay các đồng thừa kế ai cũng có cuộc sống riêng, có nơi ở ổn định, chỉ yêu cầu được nhận phần hiện vật đối với kỷ phần được nhận, trường hợp kỷ phần không đủ điều kiện tách thửa thì yêu cầu bán tài sản để chia chứ không có tiền thanh toán cho các đồng thừa kế khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Dân sự.

Về nội dung: mẹ của ông Trần Văn Đ là cụ Lâm Thị B, chết ngày 08/10/2018, cha là cụ Trần Văn H, chết ngày 01/09/1981. Cụ H và cụ B có 09 người con chung gồm: bà Trần Thị Hồng T1, ông Trần Văn Đ, sinh năm 1961, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Kim V1, ông Trần Phong V, ông Trần Văn L, ông Trần Văn Đ1 (sinh năm: 1963, chết ngày: 08/09/2003), ông Đ1 có 02 người con: Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2; ông Trần Văn T3 (chết ngày 19/09/2014), ông T3 có 02 người con là: ông Trần Anh T và bà Trần Ngọc Yến M. Cha, mẹ của cụ B đã mất.

Cụ B tạo lập được khối tài sản hiện nay là thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế 2.560,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, cập nhật biến động diện tích còn 2.560,6m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/08/2003 đứng tên cụ Lâm Thị B (sau đây gọi tắt là thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup>). Cụ B mất không để lại di chúc, ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết: Phân chia di sản thừa kế là thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup> thành 09 kỷ phần bằng nhau, ông Đ yêu cầu được nhận 01 phần kỷ phần thừa kế bằng hiện vật là quyền sử dụng đất với diện tích quyền sử dụng đất tạm tính khoảng 294,7m<sup>2</sup>.

Bị đơn ông T từ chối nhận kỷ phần thừa kế đồng ý tặng cho kỷ phần thừa kế cho bà M. Bị đơn bà M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn H và cụ Lâm Thị B là thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup> thành 09 kỷ phần bằng nhau.

Xét thấy, cụ Lâm Thị B, chết ngày 08/10/2018, chồng của cụ B là cụ Trần Văn H, chết ngày 01/09/1981. Cha, mẹ của cụ B đã mất. Cụ H và cụ B có 09 người con chung gồm: Bà Trần Thị Hồng T1, ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1961, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Kim V1, ông Trần Phong V, ông Trần Văn L, ông Trần Văn Đ1 (sinh năm: 1963, chết ngày: 08/09/2003), ông Đ1 có 02 người con: Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2; ông Trần Văn T3 (chết ngày 19/09/2014), ông T3 có 02 người con là: ông Trần Anh T và bà Trần Ngọc Yên M.

Nhu vậy, căn cứ Điều 613, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 652 Bộ luật Dân sự, di sản của cụ B sẽ được chia làm 09 phần cho những người thừa kế theo hàng thừa kế thứ nhất và thừa kế thế vị gồm: Bà Trần Thị Hồng T1, ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1961, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Kim V1, ông Trần Phong V, ông Trần Văn L, bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2 (thừa kế thế vị phần thừa kế của ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1963, chết ngày 8/9/2003; ông Trần Anh T và bà Trần Ngọc Yên M (thừa kế thế vị của ông Trần Văn T3, chết ngày 19/9/2014).

Về xác định di sản của cụ Lâm Thị B: Cụ Lâm Thị B được UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 đối với thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup> ngày 21/08/2003, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã hết hạn sử dụng đất vào năm 2023.

Tại Công văn số 8021/CNCC ngày 31/12/2024 của Phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện C về cung cấp thông tin thửa đất, chi nhánh không tìm thấy thông tin lưu trữ đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup> cấp cho cụ Lâm Thị B.

Tại Công văn số 132/UBND ngày 23/01/2025 của UBND xã M cung cấp, theo sổ mục kê đất tài liệu bản đồ 02/CT-UB hiện đang lưu giữ tại UBND xã M thì thửa đất diện tích 2560,6m<sup>2</sup> không ai đăng ký.

Tại Công văn số 143/UBND-TNMT ngày 08/01/2025 của UBND huyện C, thửa đất diện tích 2560,6m<sup>2</sup> không nằm trong dự án đang thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện.

Căn cứ điểm d Điều 14 Luật Đất đai quy định, người sử dụng đất được thực hiện quyền thừa kế khi đất phải còn trong thời hạn sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 đối với thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup> được UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/08/2003 cho cụ Lâm Thị B đã hết hạn sử dụng đất vào năm 2023.

Ngày 8/8/2025, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 đã ban hành Công văn yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 16 xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ đối với hồ sơ nguồn gốc và thông tin biến động đối với thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup> cấp cho cụ Lâm Thị B; ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước đối với nội dung gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 đối với thửa đất diện tích 2560,6m<sup>2</sup> trong việc thực hiện chia thừa kế cho các đương sự. Tuy nhiên Tòa án nhân dân Khu vực 16 chưa thu thập được đủ những tài liệu, chứng cứ Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 đã yêu cầu để có căn cứ giải quyết vụ án. Do đó, Viện

kiểm sát nhân dân Khu vực 16 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp thừa kế; bị đơn cư trú tại xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[4] Xét nguồn gốc đất và quá trình biến động: Các đồng thừa kế thống nhất xác định thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6 có nguồn gốc do cụ Lâm Thị B và cụ Trần Văn H nhận chuyển nhượng trước năm 1975 để trồng lúa. Sau này, do tuổi cao sức yếu, cụ B và cụ H không còn trực tiếp canh tác, giao lại cho ông Trần Văn Đ (sinh năm 1961) quản lý, sử dụng.

[5] Tại hồ sơ khởi kiện, nguyên đơn cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 QSDĐ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/8/2003, đứng tên cụ Lâm Thị B, tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã đối chiếu với bản chính, đảm bảo tính xác thực.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Tuy nhiên, do cơ sở dữ liệu chưa hoàn chỉnh nên Chi nhánh không cung cấp được hồ sơ gốc, đồng thời đề nghị Tòa án liên hệ UBND xã M để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. UBND xã M có văn bản trả lời như sau: Thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) tương ứng với thửa đất số 192, 193, 194, tờ bản đồ số 19, bộ địa chính xã M. Theo sổ dã ngoại đang lưu giữ tại UBND xã M thì thửa 192, 193, 194 ghi “Đức Đức” (đính kèm bản photo sổ dã ngoại). Theo sổ mục kê đất cùng tài liệu bản đồ 02/CT-UB, thửa 222, 220, 240 không có ai đăng ký. UBND xã cũng xác nhận đã thất lạc bản đồ 299 và sổ mục kê, nên không thể cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Thủ tục biến động đất hiện thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

[7] Đáng chú ý, theo Công văn số 132/UBND ngày 23/01/2025 của UBND xã M, thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 tương ứng với thửa 192, 193 theo bản đồ hiện trạng vị trí đã được Tòa án thu thập và Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp.

[8] Tại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 cũng thể hiện biến động đã thu hồi diện tích 607,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6 để xây dựng công trình thủy lợi. Hồ sơ Tòa án thu thập tại Ban Bồi

thường và Giải phóng mặt bằng UBND huyện C cũng phù hợp với nội dung trên. Đối chiếu bản vẽ vị trí đất và hiện trạng thực tế cho thấy quá trình biến động đất phù hợp với nội dung đã ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[9] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng thửa đất số 222, 220, 740, tờ bản đồ số 6 đã được Nhà nước cấp cho cụ Lâm Thị B, quá trình biến động hợp pháp, đến nay diện tích còn lại 2.560,6m<sup>2</sup> đúng như lời khai và sự thống nhất của các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận.

[10] Hội đồng xét xử xem xét ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân về việc cần xác minh, thu thập thêm tài liệu liên quan đến nguồn gốc và biến động thửa đất diện tích 2.560,6m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án đã tiến hành yêu cầu cơ quan chuyên môn cung cấp thông tin, tuy nhiên đến nay chưa có tài liệu lưu trữ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở chứng cứ hiện có, Hội đồng xét xử xét thấy rằng thửa đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lâm Thị B, các đương sự không có tranh chấp về nguồn gốc, ranh giới đất mà chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế. Vì vậy, việc tiếp tục xác minh nguồn gốc đất là không cần thiết, và căn cứ vào hồ sơ đã thu thập, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[11] Theo Công văn số 143/UBND ngày 08/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C thì các thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6 không nằm trong phạm vi các dự án thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn. Do đó, quyền sử dụng đất này không thuộc diện bị thu hồi. Các thửa đất nêu trên được cấp cho cụ Lâm Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858, thời hạn sử dụng đến năm 2023. Tuy nhiên, cụ B đã chết năm 2018 nên chưa thực hiện thủ tục gia hạn, xét thấy đất chưa được gia hạn là do người sử dụng đất chết chứ không phải lỗi của các đồng thừa kế. Căn cứ khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp khi hết hạn, nếu có nhu cầu, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn luật định và được Nhà nước gia hạn mà không phải làm lại Giấy chứng nhận. Như vậy, mặc dù thời hạn sử dụng đất đã hết, nhưng quyền sử dụng đất này vẫn thuộc diện được gia hạn theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy khi các đương sự làm thủ tục mở thừa kế thì có quyền tiếp tục đề nghị gia hạn thời hạn sử dụng đất. Đồng thời, các đồng thừa kế được chia quyền sử dụng đất có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục gia hạn, đảm bảo quyền lợi hợp pháp và phù hợp quy định pháp luật.

[12] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế thửa đất số 222, 220, 240.

[13] Di sản của cụ Lâm Thị B và cụ Trần Văn H để lại gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế 2560,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[14] Tổng giá trị di sản để lại là 12.867.015.000 đồng.

[15] Xét thấy di sản quyền sử dụng đất, loại đất nuôi thủy sản và hàng năm khác, các đồng thừa kế không ai canh tác, tôn tạo đất... nên Hội đồng xét xử không xem xét công sức quản lý, giữ gìn di sản.

[16] Cụ Lâm Thị B và cụ Trần Văn H chết không để lại di chúc nên di sản của cụ B và cụ H được chia thừa kế theo pháp luật cho 09 người thừa kế theo Điều 650 Bộ luật Dân sự năm 2015 gồm: Bà Trần Thị Hồng T1; ông Trần Văn Đ, sinh năm 1961; thừa kế thế vị của ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1963 là bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2; bà Trần Thị N; bà Trần Thị Kim H2; bà Trần Thị Kim V1; thừa kế thế vị của ông Trần Văn T3, sinh năm 1970, chết ngày 19/09/2014 là ông Trần Anh T và bà Trần Ngọc Yến M; ông Trần Phong V; ông Trần Văn L.

[17] Nguyên đơn - ông Trần Văn Đ yêu cầu Tòa án chia di sản thành 09 kỷ phần bằng nhau, mỗi kỷ phần 294,7 m<sup>2</sup> và yêu cầu được nhận bằng hiện vật. Các đồng thừa kế còn lại (bao gồm các người con và người thừa kế thế vị của ông Trần Văn T3) cũng thống nhất chia theo pháp luật, yêu cầu được nhận kỷ phần bằng hiện vật, đồng thời xác định nếu không đủ điều kiện tách thửa thì yêu cầu bán tài sản để chia. Không ai có khả năng thanh toán giá trị chênh lệch cho người khác để nhận riêng quyền sử dụng đất.

[18] Xét thấy tổng diện tích đất là 2.560,6m<sup>2</sup>, chia cho 09 kỷ phần thì mỗi kỷ phần khoảng 294,7 m<sup>2</sup>. Đối chiếu với Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về điều kiện tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, thì diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp tại khu vực này là 500m<sup>2</sup>, do đó mỗi kỷ phần hiện tại không đủ điều kiện để tách thửa.

[19] Căn cứ khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Những người thừa kế có quyền yêu cầu phân chia di sản bằng hiện vật; nếu không thể chia đều bằng hiện vật thì những người thừa kế có thể thỏa thuận về việc định giá hiện vật và thỏa thuận yêu người nhận hiện vật; nếu không thỏa thuận được thì hiện vật được bán để chia”, khi không thể chia đều bằng hiện vật, người nhận hiện vật cũng không có khả năng thanh toán phần chênh lệch cho người khác, thì di sản được bán để chia theo pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy việc chia hiện vật là không thể thực hiện, do đó cần áp dụng khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự, quyết định phát mãi (bán) toàn bộ di sản để chia các thừa kế theo đúng kỷ phần.

[20] Giá trị tài sản được thẩm định giá xác định là căn cứ để buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[21] Về chi phí tố tụng: số tiền 37.000.000 đồng, các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Do nguyên đơn ông Trần Văn Đ đã tạm nộp nên 08 người thừa kế có nghĩa vụ nộp để hoàn trả lại cho ông Trần Văn Đ mỗi người 4.100.000 đồng.

[22] Án phí sơ thẩm:

[23] Giá trị mỗi kỷ phần 1.429.668.333 đồng, phần vượt 800 triệu là 1.429.668.333 - 800.000.000 = 629.668.333 đồng. Án phí sơ thẩm mỗi kỷ phần là: 36.000.000 + (3% x 629.668.333) = 54.890.050 đồng.

[24] Bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Kim V1, ông Trần Phong V, ông Trần Văn L và bà Trần Ngọc Yến M mỗi người phải chịu 54.890.050 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[25] Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2 cùng hưởng chung một kỷ phần, nên mỗi người chịu  $\frac{1}{2}$  mức 54.890.050 đồng là 27.445.025 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[26] Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N và bà Trần Thị Hồng T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 609, 610, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651 và Điều 652 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 12 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 - ông Trần Văn Đ về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Anh T tặng cho  $\frac{1}{2}$  kỷ phần cho bà Trần Ngọc Yến M.

1.2. Di sản của cụ Lâm Thị B để lại gồm: Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 2.560,6m<sup>2</sup> (gồm đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây hàng năm), thuộc các thửa số 222, 220 và 240, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên cụ Lâm Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858/ QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 21/08/2003.

1.3. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lâm Thị B gồm 09 kỷ phần như sau:

- Bà Trần Thị Hồng T1.
- Ông Trần Văn Đ (sinh năm 1961).
- Bà Trần Thị N.
- Bà Trần Thị Kim H2.
- Bà Trần Thị Kim V1.
- Ông Trần Phong V.
- Ông Trần Văn L.
- Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2 - là người thừa kế thế vị của ông Trần Văn Đ1 (sinh năm 1963, đã chết năm 2003).

- Bà Trần Ngọc Yến M - là người thừa kế thế vị của ông Trần Văn T3 (đã chết năm 2014).

Tuyên bán đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích thực tế là 2.560,6m<sup>2</sup> (gồm đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây hàng năm), thuộc các thửa số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên cụ Lâm Thị B (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Số tiền thu được sau khi bán đấu giá được trừ các chi phí liên quan đến thủ tục bán đấu giá còn lại chia đều cho 09 kỹ phần thừa kế của cụ B bao gồm:

1. Bà Trần Thị Hồng T1.
2. Ông Trần Văn Đ (sinh năm 1961).
3. Bà Trần Thị N.
4. Bà Trần Thị Kim H2.
5. Bà Trần Thị Kim V1.
6. Ông Trần Phong V.
7. Ông Trần Văn L.

8. Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2 mỗi người được nhận  $\frac{1}{2}$  giá trị của 01 kỹ phần.

9. Bà Trần Ngọc Yến M.

Các đồng thừa kế được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục gia hạn đối với quyền sử dụng đất này theo quy định.

Các đồng thừa kế có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án nêu trên.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 21/08/2003 cho cụ Lâm Thị B để điều chỉnh phù hợp theo nội dung trên.

Các đồng thừa kế có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền để bàn giao cho người mua được tài sản đấu giá.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Hồng T1, bà Trần Thị N; bà Trần Thị Kim H2; bà Trần Thị Kim V1; ông Trần Phong V; ông Trần Văn Lê và bà Trần Ngọc Yến M mỗi người phải thanh toán cho ông Trần Văn Đ số tiền 4.111.000 đồng. Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2 mỗi người phải thanh toán cho ông Trần Văn Đ số tiền 2.055.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Kim V1, ông Trần Phong V, ông Trần Văn L và bà Trần Ngọc Yến M mỗi người phải chịu 54.890.050 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Trần Văn T2 mỗi người phải chịu 27.445.025 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị N và bà Trần Thị Hồng T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“[11] Theo Công văn số 143/UBND ngày 08/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C thì các thửa đất số 222, 220, 240, tờ bản đồ số 6 không nằm trong phạm vi các dự án thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn. Do đó, quyền sử dụng đất này không thuộc diện bị thu hồi. Các thửa đất nêu trên được cấp cho cụ Lâm Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858, thời hạn sử dụng đến năm 2023. Tuy nhiên, cụ B đã chết năm 2018 nên chưa thực hiện thủ tục gia hạn, xét thấy đất chưa được gia hạn là do người sử dụng đất chết chứ không phải lỗi của các đồng thừa kế. Căn cứ khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp khi hết hạn, nếu có nhu cầu, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn luật định và được Nhà nước gia hạn mà không phải làm lại Giấy chứng nhận. Như vậy, mặc dù thời hạn sử dụng đất đã hết, nhưng quyền sử dụng đất này vẫn thuộc diện được gia hạn theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy khi các đương sự làm thủ tục mở thừa kế thì có quyền tiếp tục đề nghị gia hạn thời hạn sử dụng đất. Đồng thời, các đồng thừa kế được chia quyền sử dụng đất có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục gia hạn, đảm bảo quyền lợi hợp pháp và phù hợp quy định pháp luật.*

*[12] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế thửa đất số 222, 220, 240.”*