

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **1265/2026/DS-PT**
Ngày: 08/9/2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn;

Bà Mạc Thị Chiên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhựt - Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2026, tại Phòng xét xử - trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (Số A, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1275/2026/TLPT-DS ngày 21/7/2026, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1623/2026/QĐ-PT ngày 27/7/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Tuyết L; sinh ngày: 01/01/1982; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T; là luật sư của Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; địa chỉ văn phòng: Số C, đường N, Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Văn C; sinh ngày: 10/10/1960; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồ Văn C: Ông Hồ Hoài G; sinh ngày: 03/4/1987; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/8/2026. (có mặt)

2. Ông Hồ Hoài G; sinh ngày: 03/4/1987; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hồ Thị Kim N; sinh ngày: 15/12/1984; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Ông Hồ Trần V; sinh ngày: 26/9/1990; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. Bà Hồ Thị Thanh N1; sinh năm: 1992; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị L1; sinh năm: 1960; địa chỉ cư trú: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Cần Thơ; địa chỉ trụ sở: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Cần Thơ: Ông Dương Hoàng T1; chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền số 208/UBND ngày 12/8/2025. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

6. Ngân hàng N4; địa chỉ trụ sở: Số B đường L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4: Ông Trương Quốc P; sinh năm: 1978; chức vụ: Phó Giám đốc A Chi nhánh C1, Hậu Giang; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Tuyết L là nguyên đơn trong vụ án; Ông Hồ Văn C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết L trình bày như sau:

Bà L và ông Hồ Bảo N2, sinh năm 1982 (đã chết) cưới và sống với nhau từ năm 2008, có 03 con chung: Hồ Thảo V1, sinh ngày 22/12/2009, Hồ Ngọc H, sinh ngày 29/9/2013 và Hồ Ngọc T2, sinh ngày 01/12/2019. Đến ngày 25/5/2012, cha mẹ ông N2 là ông Hồ Văn C và bà Nguyễn Thị L1 tiến hành họp gia đình để phân chia tài sản cho các con. Thành phần tham dự gồm có chính quyền địa phương là bà Lê Thị Út H1 - Trưởng ấp và ông Lê Văn D - Phó Trưởng ấp, cùng với tất cả các thành viên gia đình (cha mẹ chồng bà) và 05 người con, trong đó có ông N2. Theo biên bản họp thì cha mẹ chồng bà L cắt chia đất cho các con, ai cũng có phần, ông N2 được cho tặng 02 thửa đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn N, huyện C, Hậu Giang, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624680, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02491 ngày

20/8/2015 đối với thửa số 489, tờ bản đồ số 02, diện tích là 2.125m² (chưa tính phần đất nương rãnh). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624682, số vào sổ cấp GCN: CH 02493 ngày 20/8/2015 đối với thửa số 490, tờ bản đồ số 02, diện tích là 2.375m² (chưa tính phần đất nương rãnh). Căn nhà cấp 4 trên đất thổ cư thửa đất số 490. Sau đó vợ chồng bà có mua thêm của ông Nguyễn Văn L2, địa chỉ: ấp T, thị trấn N, thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 02, diện tích 500m², ông Nguyễn Bảo N3 cũng đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 310037, số vào sổ cấp GCN số: CH 00124. Từ năm 2008 vợ chồng bà L đã sống trong căn nhà cấp 4 trên đất cho tặng và sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng bà L đã cải tạo phần đất lung bầu, ao vũng thành đất bằng phẳng để canh tác, nên diện tích trên bằng khoảng là 4.500m² nhưng nay đã tăng lên khoảng 9.000m². Trong quá trình vợ chồng bà L cải tạo đất thì không có ai ngăn cản và tranh chấp. Đến ngày 16/02/2023, ông N3 bị tai nạn chết. Bà L thay chồng canh tác đất, nuôi con. Đến ngày 02/7/2023, cha chồng bà L là ông Hồ Văn C tự ý mượn người vô đất của bà L cấm trụ, muốn lấy lại phần đất đã cho vợ chồng bà L, ông C muốn lấy lại phần đất mặt tiền và phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng bà L cải tạo đất lung bầu mà có. Ông C nói sẽ đồng ý giao cho bà L phần đất có diện tích 4.500m² nhưng vị trí ở trong ruột, không có mặt tiền, không có lối đi. Bà L không đồng ý và đã trình đơn nhờ chính quyền ấp, xã can thiệp giải quyết nhưng không thành. Nay bà Phạm Thị Tuyết L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Hồ Văn C phải giao cho bà L tất cả là 9.000m² đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang, trong đó đất tại thửa đất số 489, diện tích 2.125m² (chưa tính nương rãnh) và thửa đất số 490, diện tích 2.375m² (chưa tính nương rãnh), tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận QSD đất số CH 02491 và CH 02493 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2015 do ông Hồ Bảo N2 đứng tên và phần đất do vợ chồng bà L tự khai phá khoảng 4.000m² mà hiện tại do vợ chồng bà L trực tiếp canh tác từ năm 2012 cho đến nay.

- Bà L đồng ý giao phần đất tại vị trí (I) diện tích 1.300,5 m² cho ông C ở.

- Công nhận căn nhà trên đất cho bà L được quyền sở hữu vì ông C, bà L1 đã chia cho vợ chồng bà L ở ổn định đến nay.

- Bà L đồng ý mở lối đi chiều ngang 2m, chiều dài từ đường bê tông đến đất ông G có căn nhà tol phía sau do ông C đang ở.

* Theo Đơn yêu cầu phản tố, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Hồ Văn C trình bày như sau:

Khi còn sống chung, ông C cùng vợ là bà Nguyễn Thị L1 có chuyển nhượng của ông Trần Hữu T3 một phần đất có diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11.300 m², có lập Giấy sang nhượng đất ngày 20/4/1998, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ. Khi vợ chồng ông C chuyển nhượng đất, khoảng 8 công giáp lộ nông thôn hiện nay là đất vườn cây ăn trái không có giá trị kinh tế. Vợ chồng ông C đã lần lượt trồng mận hồng đào đá, cam, xoài cát H, dừa. Phần còn lại tiếp nối phía sau tới kênh thủy lợi là đất ruộng. Vợ chồng ông C cũng khai thác trồng lúa ăn trong gia đình, sau này mới lên vườn. Đối với phần đất trồng cây

lâu năm giáp lộ, trước đây có tranh chấp ranh đất với ông Nguyễn Văn L2 khi ông L2 làm hàng rào. Tuy nhiên, sau khi được hòa giải ở ấp, hai bên đã thống nhất ranh. Hiện nay, ranh đất đã được cắm trụ toàn bộ diện tích và không còn tranh chấp với các hộ giáp ranh hai bên. Khoảng 10 năm trước đây, vợ chồng ông C ly hôn và tự chia tài sản là quyền sử dụng đất. Vợ ông Công nhận phần đất cũng của vợ chồng chuyển nhượng cách đất hiện nay khoảng 250 m. Còn ông Công nhận phần đất này, tức toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng của ông T3. Ông C cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông C đã tặng cho đất cho con ruột ông là Hồ Bảo N2 (chồng của bà Phạm Thị Tuyết L), ban đầu ông C cho ông N2 4.500 m², trong đó 4000 m² có nguồn gốc do vợ chồng ông C chuyển nhượng của ông T3 và 500 m² giáp ranh thửa đất số 488 do vợ chồng ông C chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L2 và 100 m² đất T4 Ông C đã cắm trụ ranh cho ông N2 phần đất tại vị trí (I) theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 với diện tích là 4097,7 m² tại thửa đất số 507 tờ bản đồ số 2 và 500 m² đất cấp thửa đất số 488 (không có trong Mảnh đo vì ở vị trí khác). Như vậy, tổng diện tích đất ông C cho ông N2 thể hiện tại Mảnh trích đo là $4.097,7\text{m}^2 + 500\text{m}^2 = 4.597,7\text{m}^2$ đất vườn và 100 m² đất T. Dù có chênh lệch, nhưng do trước đây không đo đạc chính xác nên ông C vẫn chấp nhận 4.597,7 m² đất vườn mà ông C đã cho ông N2 và 100 m² đất T. Khi phát sinh tranh chấp, ông C mới biết hiện nay ông N2 đã được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 624680 ngày 20/8/2015, đối với thửa 489, diện tích 2125m², tờ bản đồ số 2 đất L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 624682 ngày 20/8/2015, đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.375 m² (300 m² đất ODT và 2075 m² đất CLN); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của N2 số BB 310037 ngày 27/5/2017, đối với thửa đất số 1469, diện tích 500 m² đất LUA, tờ bản đồ số 2 (theo lời khai của L, đất này ông N2 mua của ông Nguyễn Văn L2). Như vậy, phần đất ông N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đủ diện tích đất như ông C đã cho ông N2. Do đó, ông C đồng ý cho ông N2 phần đất tại vị trí (I) theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 với diện tích là 4097,7 m² tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 2, cộng với 500 m² đất giáp thửa đất số 488 là 4.597,7 m² không nằm trong Mảnh trích đo và nền nhà 100 m² đất T, giáp với căn nhà tại vị trí (a).

Ông C đã cho Hồ Hoài G các phần đất tổng diện tích 6.571,5m² theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025, gồm: vị trí (I) diện tích 1300,5 m², vị trí (Ic') diện tích 108,9 m², (IIId) diện tích 22,6 m² và vị trí (IVa) diện tích 225,9 m² thửa đất số 507 (không tranh chấp), vị trí (IVc) diện tích 4936,2 m² thửa đất số 508 (không có tranh chấp), tờ bản đồ số 2. Ông C xác định trong Biên bản họp gia đình lúc 11 giờ ngày 25/05/2012 là không đúng nội dung đã thỏa thuận nên chữ ký đó không phải của ông C, không yêu cầu giám định chữ ký. Nay ông C phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất của ông C tổng diện tích là 4.335 m² theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025, tại các vị trí sau đây: vị trí (II) có diện tích 526,3 m² và vị trí (IIa) có diện tích 145,4 m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 2 theo HTBĐ 299 (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); vị trí

(IIb) + (IIb') có diện tích 1452,3 m² thuộc thửa đất số 506 tờ bản đồ số 2 theo HTBĐ 299 (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); vị trí (IIc) + (IIc') có diện tích 2211 m² thuộc thửa đất số 507 tờ bản đồ số 2 theo HTBĐ 299.

- Yêu cầu bà L trả lại cho ông C căn nhà tại vị trí (a) theo Mảnh trích đo.

- Đồng ý cho mở lối đi chung ngang 2m chạy dài từ đường bê tông đến đất của Hồ Hoài G.

* Theo Đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Hồ Hoài G trình bày:

Ông G là con của ông Hồ Văn C. Trong quá trình sống chung, cha mẹ ông G đã tạo lập được các phần đất đúng như trình bày của ông C. Khoảng 10 năm trước đây, cha mẹ ông C ly hôn và tự chia tài sản là quyền sử dụng đất. Sau đó, cha ông C đã cho anh ruột ông C là ông Hồ Bảo N2 4.597,7 m² đất vườn (4.097,7 m² + 500 m²) và 100 m² đất T. Ông C cũng cho ông G các phần đất sau đây theo Mảnh trích đo: tại vị trí (I) diện tích 1409,4 m², tại vị trí (IVa) diện tích 225,9 m² và vị trí (IVc) diện tích 4936,2 m² thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 2, tổng cộng là 6.571,5 m². Hiện nay tại phần (I) Mảnh trích đo có căn nhà của ông G và ông G đã trồng mít trên các phần còn lại. Trong Biên bản họp gia đình lúc 11 giờ ngày 25/05/2012 không đúng nội dung đã thỏa thuận nên anh em không đồng ý ký tên, họ tên và chữ ký đó không phải của ông G và không yêu cầu giám định chữ ký. Nay ông G phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất của ông G đối với các phần đất sau đây theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025, gồm: tại vị trí (I) diện tích 1409,4 m², vị trí (IVa) diện tích 225,9 m² và vị trí (IVc) diện tích 4936,2 m² thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích là 6.571,5 m².

- Công nhận cho ông G được quyền sở hữu đối với căn nhà tọa lạc trên phần tại vị trí (I).

- Yêu cầu mở lối đi chung ngang 2m chạy dài từ lộ đến đất của ông G.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Trần V trình bày như sau: Ông V là con của ông Hồ Văn C. Ông V thống nhất với lời trình bày của phía ông C.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim N trình bày như sau: Bà N là con của ông Hồ Văn C. Bà N thống nhất với lời trình bày của phía ông C.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4 (gọi tắt là A) trình bày như sau:

Ông Hồ Hoài G có ký với A – Chi nhánh C1, Hậu Giang các hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng số: 7004LAV202502959 ngày 07/10/2025, số tiền vay 950.000.000 đồng, thời hạn vay: 36 tháng, hạn trả cuối cùng là ngày 05/10/2028. Hợp đồng tín dụng số: 7004LAV202503133 ngày 20/10/2025, số tiền vay 1.690.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, hạn trả cuối cùng là ngày 18/10/2028. Hợp đồng tín dụng số: 7004LAV202503788 ngày 20/10/2025, số tiền

vay 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, hạn trả cuối cùng là ngày 24/12/2026. Đối với quyền sử dụng đất diện tích 6.650 m² tại thửa đất số 488, tờ bản đồ số 02, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624681, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02492 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2015 cho ông Hồ Hoài G đứng tên, là một trong các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7004-LCP-2017002060/HĐTC ngày 16/9/2017 giữa ông Hồ Hoài G với A – Chi nhánh C1, để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên. Hiện tại ông Hồ Hoài G thanh toán tiền gốc, tiền lãi đúng quy định, không có nợ quá hạn. A xin từ chối tham gia trong suốt vụ kiện.

* Vụ án được Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ quyết định:

- Căn cứ vào: các điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các điều 221, 245, 246, 650 và điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 17, Điều 26, khoản 1 Điều 28, Điều 29, khoản 1, khoản 2 Điều 31, khoản 1 Điều 132, khoản 1 Điều 133, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn C.
3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn G1.
4. Tạm giao cho bà Phạm Thị Tuyết L quản lý quyền sử dụng đất, nhà và vật kiến trúc của ông Hồ Bảo N2 được công nhận, bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại vị trí (I) diện tích 526,3 m², (IIa) diện tích 145,4 m², (IIIa) diện tích 22 m², (IIb) diện tích 1328,3 m², (IIIb) diện tích 13 m² thuộc thửa đất số 506 và vị trí (I2) diện tích 4097,7 m², thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 02, theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Đ (thửa 489, 490 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624680, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02491 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624682, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02493 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 20/8/2015).

+ Căn nhà và vật kiến trúc tại vị trí (a) theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Đ, gồm: Nhà chính: kích thước (1,7 x 13,5) + (3 x 5,5) (m), diện tích 120,45 m², kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch bông, trần nhựa, có sân. Nhà phụ: kích thước: 3 x 10,2 (m), diện tích 30,6 m², kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole,

nền láng xi măng, có 01 vách chung. Nhà bếp: kích thước 4,8 x 5,5 (m), diện tích 26,4 m², kết cấu: khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, mái tole, vách tole, nền láng xi măng, không có sê nô. Mái che: kích thước 2,5 x 11,5 (m), diện tích 28,75 m², kết cấu: khung cột thép tiền chế, mái tole, nền lót gạch vỉa hè. Bàn thờ ông T5, kết cấu: trụ xây gạch.

+ Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồ Bảo N2 khi có tranh chấp.

5. Công nhận cho ông Hồ Văn C được quyền sử dụng đất tại vị trí (IIc) diện tích 1840,7 m² và vị trí (IIIc) diện tích 185,2 m² thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 02, theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Đ (thửa 489 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624680, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02491 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2015).

6. Công nhận cho ông Hồ Hoài G được quyền sử dụng đất tại vị trí (I) diện tích 1300,5 m², (IIId) diện tích 22,6 m², vị trí (IVa) diện tích 225,9 m², thuộc thửa đất số 507 và vị trí (IVc) diện tích 4936,2 m², thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 02, theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Đ (thửa 488 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624681, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02492 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2015).

7. Công nhận phần đất tại vị trí (IIb') diện tích 124,0 m², vị trí (IIc') diện tích 370,3 m² và vị trí (Ic') diện tích 108,9 m², tờ bản đồ số 02, theo Mảnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Đ, là đường đi chung của bà Phạm Thị Tuyết L, ông Hồ Văn C, ông Hồ Hoài G.

Các đương sự tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích, số thửa được công nhận. Các phần đất nêu trên tọa lạc tại ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Tuyết L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, chuyển 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0002827 ngày 19/01/2024 thành án phí. Bà L được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0003490 ngày 21/12/2024 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Ông Hồ Văn C được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hồ Hoài G được nhận lại 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0001403 ngày 29/7/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

9. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá và lệ phí trích lục hồ sơ 46.670.000 đồng (bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng). Bà Phạm Thị Tuyết L, ông Hồ Văn C mỗi người phải chịu 23.335.000 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi lăm

nghìn đồng). Bà Phạm Thị Tuyết L đã nộp tạm ứng 46.670.000 đồng (bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng) nên ông Hồ Văn C có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Tuyết L 23.335.000 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

* Ngày 11/5/2026, nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm, nguyên đơn chỉ đồng ý giao $\frac{1}{2}$ diện tích đất tại vị trí Ilc cho ông C, ông G (ông C, ông G tự làm lối đi ra lộ nông thôn), buộc ông C, ông G bồi hoàn giá trị công san lấp và giá trị cây trồng trên đất mà bà L đã giao theo bản án sơ thẩm.

* Ngày 14/5/2026, bị đơn ông Hồ Văn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chỉ công nhận phần diện tích khoảng 4.097,7m² mà ông C đồng ý cho ông Hồ Bảo N2. Xác định phần diện tích còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hồ Văn C. Không công nhận cho bà Phạm Thị Tuyết L quyền sử dụng đối với phần diện tích đất vượt quá ý chí cho thực tế của ông C; Điều chỉnh lại phần quyết định liên quan đến quyền quản lý, sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất và ý chí chuyển giao. Yêu cầu chia thừa kế theo quy định pháp luật đối với phần đất 4.097,7m². Đối với căn nhà cấp 4, nếu bà L dành ở lại thì bà L phải hoàn tiền lại cho các thành viên gia đình theo sự đóng góp, thỏa thuận giữa các bên. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm thấy chưa đủ căn cứ giải quyết thì hủy một phần bản án sơ thẩm giải quyết lại.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết L không rút đơn khởi kiện.

- Ông Hồ Văn G1 giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn C và ông G1.

- Nguyên đơn bà L và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót như sau: không đưa 03 người con chung của ông N2 và bà L là Hồ Thảo V1 (sinh năm 2009), Hồ Ngọc H (sinh năm 2013) và Hồ Ngọc T2 (sinh năm 2019) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan là chưa đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện, các thửa đất 488, 489, 490 có tổng diện tích 15.923,6 m², tăng 4.773,6 m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích chênh lệch tăng nhưng lại phân chia, công nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp; chưa làm rõ ý chí của các thành viên có ký tên trong Biên bản họp gia đình ngày 25/5/2012 và nội dung biên bản thể hiện phần đất giao cho ông N2 là 5.000m² cộng 150m² đất thổ cư cộng một căn nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tạm giao cho bà L quản lý phần đất được xác định là của ông N2 với tổng diện tích 6.132,7 m² là chưa phù hợp; chưa làm rõ có hay không việc san lấp, tôn tạo tài sản để xem xét giải quyết bảo đảm quyền lợi của các bên. Xét thấy, việc thu thập chứng cứ chưa được cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà L vắng mặt không có lý do chính đáng khi đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 và Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà L lập và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 11/5/2026 và Đơn kháng cáo do bị đơn ông Công L3 và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 14/5/2026 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn theo các đơn kháng cáo này theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với nội dung kháng cáo của ông C yêu cầu chia di sản của ông N2 để lại là vượt quá phạm vi đơn phản tố nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà L, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm và kháng cáo bị đơn ông C, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy một phần bản án sơ thẩm:

[4] Về thủ tục tố tụng: Xét trong vụ án này, giữa nguyên đơn bà L và bị đơn ông C, ông G1 tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan quyền sử dụng đất mà ông

C đã tặng cho ông N2 (hiện nay đã chết) và phần đất mà bà L cho rằng bà L và ông N2 đã san lấp ao, vũng, còn ông C cho rằng là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C do đã nhận chuyển nhượng của người khác. Ông N2 (đã chết) và bà L có 03 người con chung là Hồ Thảo V1 (sinh năm 2009), Hồ Ngọc H (sinh năm 2013) và Hồ Ngọc T2 (sinh năm 2019) đều là người chưa thành niên và vụ án không có tranh chấp về phân chia di sản thừa kế của ông N2 nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Hồ Thảo V1 (sinh năm 2009), Hồ Ngọc H (sinh năm 2013) và Hồ Ngọc T2 (sinh năm 2019) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[5] Về nội dung: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 624680, số vào sổ cấp GCN CH 02491 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2015 cho ông Hồ Bảo N2 đứng tên đối với thửa đất số 489, diện tích 2.125m², đất chuyên trồng lúa nước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 624682, số vào sổ cấp GCN CH 02493 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2015 cho ông Hồ Bảo N2 đứng tên đối với thửa đất số 490, diện tích 2.375m² (300m² đất ở tại nông thôn + 2075m² đất trồng cây lâu năm) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 624681, số vào sổ cấp GCN CH 02492 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2015 cho ông Hồ Hoài G đứng tên đối với thửa đất số 488, diện tích 6.650m². Tất cả các thửa đất nêu trên thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ). Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp tại các thửa đất số 488, 489, 490 theo đo đạc thực tế theo Mạnh trích đo số 125 - 2025 ngày 14/7/2025 của Công ty Trách nhiệm hữu Đo đạc bản đồ Tín Phát là các thửa đất số 508, 506, 507 có tổng diện tích là 15.923,6m², nhiều hơn 4.773,6m² so với diện tích được cấp theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N2 và ông G nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do có sự tăng thêm này và Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa có văn bản đề nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền lý giải về sự tăng thêm này và cơ sở pháp lý để công nhận quyền sử dụng đất đối với phần tăng thêm có thuộc quyền sử dụng của đương sự trong vụ án hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu đương sự cung cấp hoặc tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ giá trị pháp lý của Biên bản họp gia đình ngày 25/5/2012 vì lời khai của ông V, bà N là có mâu thuẫn nhưng chưa được làm rõ. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu đương sự cung cấp hoặc tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ để chứng minh cây trồng trên đất tranh chấp là do ai trồng trọt, chăm sóc, thuộc quyền sở hữu của ông C hay ông N2 và bà L để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6] Từ những nhận định trên, với những tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập thì chưa đủ cơ sở vững chắc để xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu phản tố của ông C, ông G; để có căn cứ giải quyết khách quan, toàn diện vụ án cần phải thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ những vấn đề như đã phân tích trên mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục tại phiên tòa được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện

kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 của 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, do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là nguyên đơn bà L và bị đơn ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); khoản 3 Điều 29 của 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Tuyết L và ông Hồ Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Phạm Thị Tuyết L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009171 ngày 11/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ (01);
- TAND khu vực X - Cần Thơ (01);
- THADS TP. Cần Thơ (01);
- Các đương sự (09);
- Lưu: VP, HS (05).

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ