| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 1274/2026/DS-PT
Ngày: 09-09-2026
V/v "Tranh chấp về thừa kế, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tặng cho và chuyển nhượng 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:* Bà Đào Thị Thủy.
*Các Thẩm phán*: Bà Phan Thị Tuyết Mai.
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Trần Anh Vũ – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07 và ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1404/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc "Tranh chấp về thừa kế, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 317/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1456/2026/QĐPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1356/2026/QĐ-PT ngày 14 8 năm, 2026, giữa các đương sự:

**1. *Nguyên đơn*:**
1.1. Bà Trần Thị B, sinh năm: 1946.
Địa chỉ: Ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).
1.2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1970.
Địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ.
*Người đại diện theo uỷ quyền*: Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm: 1992;
Địa chỉ: B, xã C, tỉnh An Giang (có mặt).
1.3. Bà Trần Thị T, sinh năm: 1965.
Địa chỉ: Ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).
1.4. Bà Trần Thị T1, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

1.5. Bà Trần Thị M, sinh năm: 1951.

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B, bà Đ, bà T, bà T1, bà M*: Ông Trần Hoàng B1 – Trợ giúp pháp lý của Trung tâm giúp pháp lý Nhà nước thành phố C (có mặt).

1.6. Bà Trần Thị L, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

1.7. Ông Trần Văn T2, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

***2. Bị đơn**:* Ông Trần Út T3, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền*: Cao Hữu S, sinh năm: 1987

Địa chỉ126B đường T, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt). *Theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/8/2026*.

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

3.1. Bà Trần Thị T4, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Ấp B, xã K, tỉnh An Giang (có mặt).

3.2. Bà Trần Thị Đ1, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.3. Ông Trần Văn Ú, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.5. Ngân hàng N (vắng mặt).

3.6. Bà Phan Thị T5, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền*: Cao Hữu S, sinh năm: 1987

Địa chỉ: A đường T, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

***4. Người kháng cáo***: Nguyên đơn Trần Thị B, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị T1, Trần Thị M.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì vụ án được tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thị Đ trình bày:* Cha bà Đ là cụ Trần Văn C chết ngày 11/7/2013 và cụ Lê Thị P chết ngày 23/12/2013. Cha mẹ gồm có 11 người con: Trần

Thị B, Trần Thị M, Trần Văn T2, Trần Thị L, Trần Thị T4, Trần Thị T1, Trần Thị T, Trần Thị Đ, Trần Thị Đ1, Trần Văn Ú, Trần Út T3. Cha mẹ không có con riêng và con nuôi.

Khi còn sống cha mẹ tạo lập được tài sản gồm: Phần đất thuộc thửa 138 có diện tích 285m$^2$, thửa 137 diện tích 2.642m$^2$, thửa 363 diện tích 10.802m$^2$, thửa 528 diện tích 3.664m$^2$. Khi cha mẹ còn sống có sang cho bà Đ một phần đất thuộc thửa 137 có diện tích khoảng 400m$^2$ có làm giấy tay. Phần đất này bà chưa tách giấy chứng nhận thì ông T3 đã làm thủ tục thừa kế sang tên cho ông T3. Toàn bộ phần đất còn lại cha mẹ bà không có lập di chúc. Bà không biết vì sao ông T3 lại làm được thủ tục thừa kế đứng tên toàn bộ phần đất do cha mẹ bà để lại. Bà Đ xác định là không có ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 23/4/2014.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Thống nhất cho ông Trần Văn Ú phần đất ngang 10m, dài từ mé sông tới kênh Thống Nhất 80m, thuộc thửa 137, đo từ phía giáp bà Nguyễn Thị S1 qua 10m (vì cha mẹ cho ông Ú lúc còn sống); bà Đ yêu cầu được tách phần đất ngang 5m x 80m tương đương khoảng 400m$^2$(thửa 137, 138) mà bà đã nhận chuyển nhượng của cha mẹ, vị trí giáp phần đất của ông Ú được cho đo qua phía nhà cha mẹ là 05m; thống nhất tách phần ngang 1,5m dài từ ngoài tỉnh lộ 932 vô đến kênh Thống Nhất tại thửa 137 và phần đất nền mộ là tài sản chung của các thừa kế thống nhất để ông T3 đứng tên quản lý ông T3 không được sang bán.

Các phần đất còn lại đề nghị Toà án chia thừa kế theo pháp luật và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 theo quy định.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:* Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Đ. Bà xác định là không có ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Nay bà yêu cầu được chia thừa kế theo pháp luật, cụ thể là chia thành 11 phần cho tất cả anh/chị em. Bà thống nhất phần cha mẹ sang cho bà Đ 400m$^2$ và phần cho ông Ú 9,5m x 80m; thống nhất chừa lối đi 1,5m và nền mộ không yêu cầu phân chia theo như kết quả đo đạc. Các phần đất còn lại yêu cầu chia thừa kế theo quy định và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T3 đứng tên.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thị B trình bày:* Bà  với toàn bộ lời trình bày của các nguyên đơn không bổ sung gì thêm. Tờ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế cho ông T3 không có tên của bà. Phần đất cha mẹ để lại gồm 4 thửa 137, 138, 363, 528. Bà phần cha mẹ sang cho bà Đ 400m$^2$. Khi cha mẹ còn sống có cho ông Trần Văn Ú phần đất ngang 10m, dài từ mé sông tới kênh T, thuộc thửa 137, đo từ phía giáp bà Nguyễn Thị S1 qua 10m. Phần này bà  chừa lại cho ông Ú, không yêu cầu chia;

Thống nhất chừa lại ngang 1,5 m dài từ ngoài tỉnh lộ 932 vô đến kênh T tại thửa 137 đo từ phía giáp Võ Văn H và phần đất nền mộ thống nhất để ông T3 đứng tên nhưng là tài sản chung của anh em, ông T3 không được sang bán.

Các phần đất còn lại yêu cầu chia thừa kế theo quy định và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T3 đứng tên.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:* Bà xác định là không có ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 23/4/2014. Thống nhất phần đất chuyển nhượng cho bà Đ; thống nhất tách phần ngang 1,5m dài từ ngoài tỉnh lộ 932 vô đến kênh Thống Nhất tại thửa 137 và phần đất nền mộ thống nhất để ông T3 đứng tên nhưng là tài sản chung của anh em, ông T3 không được sang bán.

Thống nhất tách cho ông Trần Văn Ú phần đất ngang 10m, dài từ mé sông tới kênh T, thuộc thửa 137, đo từ phía giáp bà Nguyễn Thị S1 qua 10m. Các phần đất còn lại yêu cầu chia thừa kế và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thị T1 trình bày:* Bà xác định là không có ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Nay bà yêu cầu được thừa kế theo pháp luật và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T3 đứng tên. Bà thống nhất tách phần đất cha mẹ sang cho bà Đ 400m$^2$ và phần đất cho ông Ú, phần làm lối đi chung và phần đất nền mộ bà không yêu cầu đối với các phần đất này. Các phần còn lại chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:* Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của các nguyên đơn không bổ sung gì thêm thống nhất tách các phần đất cho bà Đ, ông Ú, phần làm lối đi chung và phần nền mộ không yêu cầu chia. Bà xác định là không có ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Trước đây bà có rút đơn yêu cầu khởi kiện nay bà tiếp tục yêu cầu được chia thừa kế theo pháp luật các phần đất còn lại, cụ thể là chia thành 11 phần cho tất cả anh em bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T3 đứng tên.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn ông Trần Văn T2 trình bày:* Trước đây ông có ký tên vào đơn khởi kiện nhưng không phải yêu cầu chia thừa kế, mà chỉ ký vào đơn khởi kiện buộc ông T3 tách phần đất cho bà Đ 400m$^2$ (do ký không có đọc đơn khởi kiện). Nay ông xin rút lại đơn khởi kiện và không yêu cầu chia thừa kế (từ chối nhận di sản để lại cho ông T3). Thống nhất tách phần đất cho bà Đ, ông Ú và phần đất làm lối đi chung và nền mộ. Ông T3 trước đây được cha mẹ có cho đất 4,5 công vườn (thửa 528) và ông T3 có sang của cha mẹ phần đất ruộng (thửa 363), các phần đất nền nhà và vườn (thửa

137, 138) còn lại thống nhất để cho ông T3 vì là con trai út trong nhà. Ông T2 xác định các anh chị em trong nhà đều có ký tên vào các văn bản thoả thuận phân chia thừa kế ký tại nhà bà M, chỉ riêng bà B là không có ký tên do ông T2 kêu bỏ tên bà B ra vì nhiều lý do khác nhau.

*Tại các biên bản hòa giải và biên bản ghi lời khai bị đơn ông Trần Út T3 trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn về cha mẹ, anh chị em trong gia đình là đúng. Khi cha mẹ còn sống đã cho đất các anh/chị như sau: Cho bà Trần Thị M 06 công tầm lớn đất ruộng đã tách giấy cho bà M; Cho ông Trần Văn T2 4,5 công tầm lớn đất ruộng và một phần đất vườn, đã tách giấy cho ông T2; Cho bà Trần Thị T 04 công tầm lớn đất ruộng, đã tách giấy cho bà T.

Năm 2004 khi cha mẹ còn sống có họp gia đình cho ông 4,5 công tầm lớn đất vườn (thửa 528), cha mẹ ông còn lại 7,5 công đất ruộng tầm lớn (thửa 363) cha mẹ sang lại cho ông giá 150.000.000 đồng (khoảng 15 cây vàng). Ông đã trả đủ tiền cho cha mẹ, cha ông dùng số tiền sang đất này để cho lại các anh chị khác trong gia đình. Lúc sang đất không có làm giấy tờ nhưng có công khai tại cuộc họp gia đình, cha ông kêu ông trực tiếp đưa phần tiền này cho các anh/chị như sau: Giao cho bà Trần Thị Đ1 20.000.000 đồng, giao cho Trần Văn T2 10.000.000 đồng, trả nợ riêng của cha ông hết 45.000.000 đồng. Đến khi cha mẹ ông chết ông có họp gia đình, các anh chị ông ký tên vào văn bản phân chia di sản thừa kế để cho ông đứng tên. Nhưng khi lập văn bản không có mặt của bà Trần Thị B. Đối với phần đất ruộng ông sang của cha ông 7,5 công, cha mẹ cho ông 4,5 công nên ông không đồng ý chia. Ông không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của các nguyên đơn.

Cha mẹ ông chết không để lại di chúc nên ông thống nhất tách phần đất của bà Đ khoảng 400m$^2$. Thống nhất tách phần ông Ú ngang 9,5m x 80m; Thống nhất chừa lối đi 1,5m và nền mộ là tài sản chung của các hàng thừa kế.

Hiện nay phần đất tranh chấp do ông đang quản lý sử dụng. Ông đã thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và  triển nông thôn – Chi nhánh V để vay tiền. Ông thế chấp phần đất vay tổng số tiền là 300.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông Trần Út T3, Trần Văn T2 là hoàn toàn đúng sự thật. Cha mẹ có cho ông T3 4,5 công đất và ông T3 có sang nhượng lại 7,5 công đất từ cha mẹ. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này (bà từ chối nhận di sản và nhượng quyền lại cho ông T3 đúng như văn bản thoả thuận phân chia thừa kế). Bà khẳng định là các anh chị em trong gia đình có ký tên vào văn bản phân chia thừa kế ký tại nhà bà M, chỉ riêng bà B không có ký tên. Bà thống nhất tách các phần đất cho bà Đ, ông Ú, phần lối đi chung và nền mộ không có ý kiến gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Đ1 trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông Trần Út T3 về cha mẹ và anh em trong gia đình. Cha mẹ có cho ông T3 4,5 công đất và có sang cho ông T3 7,5 công đất. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, liên quan ông Trần Văn Ú trình bày:* Ông Ú khẳng định có ký giấy cho ông T3 đi làm bằng khoán mà không biết giấy gì. Khi cha mẹ còn sống có cho ông phần đất ngang 10m, dài từ mé sông tới kênh T, thuộc thửa 137, đo từ phía giáp bà Nguyễn Thị S1 qua 10m. Phần này ông yêu cầu được công nhận cho ông theo quy định. Ông cũng không có yêu cầu chia đối với phần đất cha mẹ để lại do ông T3 đang đứng tên và sử dụng.

Ông thống nhất tách phần đất cha mẹ sang cho bà Đ 400m$^2$. Thống nhất tách phần đất ngang 1,5m dài từ ngoài tỉnh lộ 932 vô đến kênh T tại thửa 137 đo từ phía giáp Võ Văn H và tách vị trí nền mộ là tài sản chung do ông T3 đại diện nhận và quản lý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) trước đây trình bày:*

Ủy ban nhân dân huyện đã có Công văn 944/UBND, ngày 13/6/2018 trả lời cho Tòa án về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Trần Út T3. Căn cứ vào hồ sơ lưu tại Chi nhánh  phòng đăng ký đất đai huyện V thì Ủy ban nhân dân huyện đã thực hiện đúng trình tự thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn về việc văn bản chứng thực như các đương sự trình bày thì Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến.

*Người kế thừa quyền và nghĩa của Ủy ban nhân dân huyện V và Ủy ban nhân dân xã V nay là Ủy ban nhân dân xã V - thành phố Cần Thơ vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã V, huyện V (cũ) trước đây trình bày:*

Ngày 23/4/2014 các ông bà Trần Thị M, Trần Văn T2, Trần Thị L, Trần Thị T4, Trần Thị T, Trần Thị T1, Trần Thị Đ, Trần Thị Đ1, Trần Văn Ú, Trần Út T3 có đến Ủy ban nhân dân xã V yêu cầu chứng thực văn bản phân chia tài sản thừa kế, văn bản do các ông bà có tên trên tự lập, Ủy ban chỉ chứng thực. Vào thời điểm chứng thực có người ký tên trước, có người ký trước mặt cán bộ tư pháp trực tiếp phụ trách là ông Lê Văn A1. Nhưng do thời gian đã lâu ông A không nhớ được ai ký trước. Trước khi chứng thực thì có kiểm tra từng người ký. Còn về các thành viên trong gia đình thì do các đương sự tự khai nên đại diện Ủy ban không biết được có thiếu ai không. Đại diện Ủy ban nhân dân xã V xác định việc chứng thực văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 23/4/2014 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do ông Nguyễn Phước G đại diện trình bày:*

Ông Trần Út T3, sinh năm: 1977; cư trú: ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-202200416 ngày 03/3/2022 số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 29/01/2026 số tiền là 304.602.740 đồng. Khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay (Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V đúng quy định pháp luật). Hiện tại ông T3 chưa vi phạm nghĩa vụ đối với Ngân hàng, hơn nữa các thửa đất còn lại vẫn đảm bảo nghĩa vụ nợ vay tại Ngân hàng. Do đó ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt trong các phiên toà.

***Tại bản án sơ thẩm số 317/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tuyên xử như sau:***

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B đối với bị đơn Trần Út T3 về yêu cầu phân chia sản thừa kế.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị T, Trần Thị T1, Trần Thị L và Trần Thị M đối với bị đơn Trần Út T3 về yêu cầu phân chia sản thừa kế.

Buộc bị đơn Trần Út T3 trả giá trị bằng tiền cho nguyên đơn bà Trần Thị B tương đương 01 kỷ phần (01 suất thừa kế) số tiền là 323.786.833 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật sự 2015.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ đối với bị đơn Trần Út T3 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận cho bà Trần Thị Đ phần đất có diện tích 399,9m$^2$ tại trí (II) Gồm có một phần thửa 138 có diện tích 7,4m loại đất ONT (Trong đó có 6,7m thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông đường tỉnh 931B); Một phần thửa 137, có diện tích 392,5m$^2$ loại đất CLN (Trong đó có 58,4m$^2$ thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông đường tỉnh 931B)

(Đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số - 2024 hệ toạ tự do 2 – tờ số 12 (092 560-5) ngày 13/8/2024 của Công ty phần đạc bản đồ và kế xây dựng C2).

[4]. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự và công nhận cho ông Trần Văn Ú về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại vị trí (III) có tổng diện tích 759,9m$^2$ thuộc một phần thửa 137, loại đất CLN (Trong đó có 123,6m$^2$ đất thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông đường tỉnh 931B).

(Đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số - 2024 hệ toạ tự do 2 – tờ số 12 (092 560-5) ngày 13/8/2024 của Công ty phần đạc bản đồ và kế xây dựng C2).

[5]. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự về yêu cầu lối đi chung và nền mộ giao cho ông Trần Út T3 tiếp tục quản lý nhưng không được sang bán tại vị trí (IV) và (V) có diện tích là 148,9m$^2$ Gồm có một phần thửa 138 có diện tích 21,8m loại đất ONT (Trong đó có 19,5m thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông đường tỉnh 931B); Một phần thửa 137, có diện tích 127,1m$^2$ loại đất CLN (Trong đó có 7,8m$^2$ thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông đường tỉnh 931B) + phần diện tích nền mộ có diện tích 651,8m$^2$ loại đất CLN. Trong đó có 145,6m$^2$ đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn kênh Hậu tại vị trí (IV).

(Đính kèm theo mảnh trích đo địa chính số - 2024 hệ toạ tự do 2 – tờ số 12 (092 560-5) ngày 13/8/2024 của Công ty phần đạc bản đồ và kế xây dựng C2).

[6]. Đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu chia giá trị nhà kho và căn nhà; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T2 đối với bị đơn Trần Út T3.

[7]. Công nhận toàn bộ phần đất còn lại tại các thửa 137, 138, 363 và 528 cho ông Trần Út T3 (sau khi đã chỉnh lý biến động trừ đi các phần đất đã công nhận cho bà Đ, ông Ú và phần nền mộ và lối đi chung) toàn bộ diện tích còn lại thuộc quyền sở hữu của ông Trần Út T3 theo quy định (phần đất đã chỉnh lý trang 4 cho ông T3 đứng tên).

[8]. Ngân hàng có nghĩa vụ phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự và các đương sự có liên quan trong vụ án trong việc tổ chức thi hành án về việc điều chỉnh diện tích chỉnh lý biến động cho phù hợp với nhận định và phần quyết định của bản án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 03 tháng 6 năm 2026 nguyên đơn Trần Thị M, Trần Thị B, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị T1 kháng cáo, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia di sản thừa kế thành 11 kỷ phần.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn Trần Thị M, Trần Thị B, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị T1, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng

đối với các phần đất còn lại tại thửa 137,138,363,528 yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, lý do cha mẹ chết không để lại di chúc, các bà cũng không có ký tên vào văn bản phân chia di sản nào nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 là hoàn toàn không đúng. Đối với Phần đất tại vị trí (III) có diện tích 759,9m$^2$ thuộc một phần thửa 137 đã tặng cho ông Trần Văn Ú;Phần đất tại vị trí (II) có diện tích 399,9m$^2$ thuộc một phần thửa 137 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ; Phần đất tại vị trí (V) có diện tích 148,9m$^2$ làm lối đi chung (gồm một phần thửa 138 có diện tích 21,8m$^2$; một phần thửa 137 có diện tích 127,1m) và phần đất tại vị trí (IV) có diện tích 651,8m$^2$ nền mồ làm tài sản chung của các hàng thừa kế do ông T3 làm đại diện quản lý nhưng không được quyền sang bán, thống nhất theo bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn trình bày: Cùng một phần đất là di sản nhưng lại có 02 văn bản phân chia thừa kế chỉ cách nhau trong vòng 01 tháng, vì vậy đề nghị làm rõ ý chí của các đương sự trong các văn bản nêu trên. Ngoài ra, văn bản phân chia thừa kế còn bị vi phạm về thời hạn niêm yết. Tại bản kết luận giám định chữ ký kết luận: "Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Trần Thị L, Trần Thị T1, Trần Thị M, Trần Thị Đ và Trần Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không", nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu các văn bản này. Bà B và bà M chưa được cha mẹ cho phần đất nào nên đề nghị hủy 01 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ để chia di sản thừa kế thành 11 kỷ phần theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đại diện ủy quyền bị đơn trình bày: Văn bản phân chia thừa kế bà B không có ký tên là thật, nên xem xét vô hiệu phần bà B, không thể vô hiệu toàn bộ văn bản phân chia thừa kế vì đây là ý chí tự nguyện của các hàng thừa kế. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm là vượt quá yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại.

Đại diện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu quan điểm: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm (có bài phát biểu kèm theo).

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Trần Thị B, Trần Thị T, Trần Thị T1, Trần Thị M, Trần Thị L có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các nguyên đơn,Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích, vị trí theo mảnh trích đo địa chính số -2024 hệ toạ độ tự do, ấp B – tờ số 12 (092 560-5) toạ độ tự do, ấp B – tờ số 12 (092 560-8) của Công ty Cổ phần đạc bản đồ và kế xây dựng CHK Việt Nam ngày 13/8/2024 và trích đo địa chính số 01-2019 hệ toạ độ tự do ấp 2, tờ bản đồ số 12 (092 449 – 6 – (6) ngày 02/5/2019 của Trung tâm T7; và chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Thống nhất ngày 24/12/2025 làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Các thửa đất 137,138,363,528 ngày 05/5/2014 ông Trần Văn T6 được hưởng thừa kế và chỉnh lý biến động trang 4 không cấp giấy mới và đang trực tiếp sử dụng.

[2.2] Các đương sự cùng thừa nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ để lại (cụ C và cụ P), thời điểm cha mẹ còn sống thì có chia đất cho các con, các phần đất đã được chia trước đó không ai tranh chấp. Bà Trần Thị M, Trần Thị B, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị T1 chỉ tranh chấp phần đất hiện nay ông T6 đang quản lý sử dụng, các bà cho rằng phần đất này của cha mẹ chưa chia cho ai nên yêu cầu Tòa án phân chia theo quy định pháp luật. Ông Trần Út T3 không thống nhất và cho rằng ông là người trực tiếp ở với cha mẹ từ nhỏ cho đến khi cha mẹ qua đời, vì vậy sau khi cha mẹ mất thì anh chị em trong gia đình có họp gia đình và làm văn bản thống nhất cho ông T3 toàn bộ phần đất trên.

[2.3]. Xét về tính hợp pháp của văn bản phân chia thừa kế ngày 23/4/2014:

[2.3.1]. Quá trình giải quyết vụ án, ông T3, ông T2, bà T4, ông Ú cho rằng, sau khi cha mẹ mất thì anh chị em trong gia đình có họp và thống nhất để phần di sản lại cho ông T3, lý do ông T3 ở với cha mẹ từ nhỏ, chăm cha mẹ cho đến khi cha mẹ qua đời, các anh chị em khác cũng đã có gia đình và ra ở riêng từ lâu, vì vậy toàn bộ anh chị em đã thống nhất ký tên vào văn bản phân chia di sản ngày 23/4/2014 cho ông T3, trừ bà Ba không ký tên, lý do các anh chị em thấy bà B khó tính nên không đưa bà B ký tên. Đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã V, huyện

V, tỉnh Hậu Giang (cũ) cũng khẳng định: Vào thời điểm chứng thực có người ký tên trước, có người ký trước mặt cán bộ tư pháp trực tiếp phụ trách. Nhưng do thời gian đã lâu không nhớ được ai ký trước. Trước khi chứng thực thì có kiểm tra từng người ký. Còn về các thành viên trong gia đình thì do các đương sự tự khai nên đại diện Ủy ban nhân dân không biết được có thiếu ai không. Đại diện Ủy ban nhân dân xã V xác định việc chứng thực văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 23/4/2014 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

[2.3.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án lại (lần 2) các nguyên đơn gồm bà M, bà L, bà T1, bà T, bà Đ đều cho rằng các bà không có ký tên trong Tờ thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế. Tại phiên toà sơ thẩm ngày 31/3/2026 các đương sự Đậm, T, T1, M, Đ1 đề nghị Toà án tạm ngừng phiên toà tiến hành giám định chữ ký. Tại bản kết luận giám định chữ ký kết luận: *"Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Trần Thị L, Trần Thị T1, Trần Thị M, Trần Thị Đ và Trần Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không".* Việc kết luận giám định không khẳng định có sự giả mạo chữ ký đồng nghĩa với việc các đương sự chưa chứng minh được chữ ký trên văn bản không phải là của mình ký ra. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị L, Trần Thị T1, Trần Thị M, Trần Thị Đ và Trần Thị T cũng khẳng định không có khiếu nại liên quan đến kết luận giám định nêu trên, các bà cũng không cung cấp được mẫu chữ ký mới nên không yêu cầu giám định chữ ký. Căn cứ quy định tại Điều 91 của Bộ luật tụng dân sự quy định đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[2.3.3] Căn cứ theo điểm c khoản 1 Điều 92 và khoản 9 Điều 94 của Bộ luật tụng dân sự văn bản đã được chứng thực hợp pháp được coi là chứng cứ không phải chứng minh. Quy trình chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V (cũ) đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật về chứng thực. Do đó, văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế có giá trị pháp lý ràng buộc đối với các đương sự đã ký tên vào văn bản phân chia. Do đó, không có cơ sở xác định rằng những nguyên đơn không có ký tên vào văn bản phân chia di sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã V như các nguyên đơn trình bày.

[2.4]. Quá trình tố tụng tại Toà án các bên đương sự đều thừa nhận bà Trần Thị B là con ruột của cụ C, cụ P thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự nhưng không được tham gia ký tên vào văn bản phân chia di sản thừa kế nêu trên. Do đó quyền và lợi ích hợp pháp của bà B đã bị xâm phạm. Xét tính chất của văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế, việc bỏ sót người thừa kế (theo nhưng lời trình bày của ông T2, ông Ú, bà T4) do ông T2 kêu bỏ tên bà B ra để cho thuận tiện việc lập văn bản được các hàng thừa kế ký tên thống nhất việc này (vì nhiều lý do khác nhau), không phải lỗi của ông T3. Tuy

nhiên việc làm này là không đúng pháp luật làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi chỉ riêng của bà B.

[2.5]. Căn cứ Điều 130 của Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu từng phần "*Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần của giao dịch không có hiệu lực nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại giao dịch*". Để đảm bảo tính ổn định của các giao dịch tiếp theo (giao dịch vay ngân hàng) và tôn trọng ý chí của các đồng thừa kế khác. Tòa án cấp sơ thẩm xác định văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên chỉ vô hiệu một phần đối với kỷ phần của bà B, không làm thay đổi ảnh hưởng đến sự tự nguyện dịch chuyển phần quyền thừa kế của những người còn lại cho ông T3 là có căn cứ.

[3]. Về việc phân chia di sản:

[3.1] Theo kết quả chứng thư thẩm định giá tổng giá trị di sản thừa kế là quyền sử dụng đất số tiền là 3.885.442.000 đồng. Ông T3 được các đương sự đều thống nhất ông T3 là con trai út trong gia đình trực tiếp nuôi cha mẹ đến khi qua đời và trực tiếp canh tác phần đất của cha mẹ để lại từ trước đến nay. Do đó ông T3 được xác định là người có công sức đóng góp gìn giữ cải tạo đất, làm tăng giá trị đất nên cho ông T3 được hưởng thêm bằng 01 kỷ phần thừa kế theo đúng quy định Bộ luật sự. Tổng số có 11 người thừa kế phân chia làm 12 kỷ phần tương đương mỗi kỷ phần có giá trị là 323.786.833 đồng.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà B yêu cầu được nhận hiện vật là quyền sử dụng đất, không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự quy định "*Những người thừa kế có quyền yêu cầu chia di sản thừa kế bằng hiện vật, nếu không thể chia bằng hiện vật thì những người thừa kế có thể thoả thuận về việc định giá hiện vật và thoả thuận về người nhận hiện vật; nếu không thoả thuận được thì hiện vật được bán để chia*". Xét thấy phần đất đã được ông T3 trồng cây ăn trái (bưởi), tu bổ bồi đắp và trên thực tế bà B không có sử dụng phần đất này từ xưa đến nay (đất toạ lạc tại xã V) và bà B cũng quá tuổi lao động, bà B cũng đã có chỗ ở khác ổn định lâu dài (xã V). Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chia giá trị kỷ phần thừa kế cho bà B được nhận là phù hợp với pháp luật, đồng thời đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình trong vụ án này theo Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

[4]. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý biến động trang 4): Xét thấy ông Trần Út T3 chi nhánh Văn phòng ký đất đai huyện V (nay là chi nhánh phòng ký đất đai khu vực XIV) chỉnh lý trang 4 dựa trên văn bản phân chia tài sản được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực là phù hợp với quy định. Tuy có sai sót là văn bản thỏa thuận không đầy đủ thành phần tại hàng thừa kế thứ nhất của ông C và bà Phước. Hiện tại ông T3 đứng tên toàn bộ các thửa 137, 138, 363,

528 và cũng đang thế chấp Ngân hàng nên không thể tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất ông T3 được sử dụng ổn định lớn hơn nhiều so với phần đất được công nhận tách ra cho bà Đ và ông Ú nên không cần thiết phải tuyên hủy việc chỉnh lý biến động trang 4 mà chỉ cần tuyên điều chỉnh lý biến động các phần đất mà các đương sự (bà Đ, ông Ú) được công nhận là phù hợp và vẫn đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng cũng như trong việc thi hành án sau này.

Do Ngân hàng không yêu cầu độc lập và có trình bày phần diện tích còn lại không tranh chấp còn nhiều đủ để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng. Do đó buộc Ngân hàng có nghĩa vụ phối hợp với cơ quan thi hành án trong việc tổ chức thi hành án trong việc điều chỉnh diện tích chỉnh lý biến động cho phù hợp với nhận định và phần quyết định của bản án.

[5]. Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và ích hợp pháp của nguyên đơn, trợ giúp viên ông Trần Hoàng B1 cho rằng trong vòng 01 tháng có đến 02 văn bản phân chia thừa kế để định đoạt cùng di sản của bà Phước và ông C nên đề nghị xem xét lại ý chí của những người thừa kế. Xét thấy, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật ngày 25/3/2014 được công chứng tại Phòng công chứng tỉnh Hậu Giang – bút lục 39; chỉ định ông Trần Út T3 được hưởng trọn di sản tại các thửa đất 137,138,363,528 và Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 23/4/2014 được chứng thực tại UBND xã V – bút lục 94 cũng ghi nhận các hàng thừa kế thống nhất cho ông Trần Út T3 các thửa đất 137,138,363,528. Như vậy, cả hai văn bản trên đều thể hiện ý chí tự nguyện của những người con của ông C và bà Phước là cho ông T3 được nhận toàn bộ phần di sản trên. Việc công chứng/chứng thực được thực hiện đúng theo quy trình luật định nên có giá trị pháp lý ràng buộc đối với những người ký tên trên các văn bản trên; Đối với kết luận giám định chữ ký không rõ ràng, xét thấy căn cứ vào mục [2.3.2] như phân tích trên thì trách nhiệm chứng minh cho rằng không phải chữ ký của mình thuộc về bà L, bà T1, bà M, bà Đ và bà T theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự Do đó, không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới có giá trị pháp lý làm thay đổi nội dung vụ án nên kháng cáo của các đương sự không được Hội đồng xét xử chấp nhận; Chấp nhận ý kiến của  sát viên tại phiên tòa.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Trần Thị M, Trần Thị B, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị T1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật  tụng dân sự;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban  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. Không chấp nhận kháng cáo Trần Thị M, Trần Thị B, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị T1.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 317/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo Trần Thị T1 phải chịu 300.000 đồng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0011414 lập ngày 05/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí. Đã nộp xong.

Người kháng cáo Trần Thị M, Trần Thị B, Trần Thị L, Trần Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 09 tháng 9 năm 2026.

***Nơi nhận:***
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 11 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 11 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Đào Thị Thủy**