

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: **1254/2026/DS-PT**

Ngày: 08/9/2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
hợp đồng tặng cho, thế chấp quyền
sử dụng đất và phân chia di sản thừa
kế

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: Bà Võ Thị Phụng;
Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhật - 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:
Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2026, tại Phòng xét xử số 04 - 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 1313/2026/TLPT-DS ngày 21/7/2026, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất và phân chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 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 1629/2026/QĐ-PT ngày 27/7/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị X; sinh ngày: 01/01/1955; địa chỉ cư trú: khu vực Bình Thạnh B, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị X: Bà Trần Thị Ngọc H; sinh ngày: 15/3/1979; địa chỉ cư trú: khu vực Bình Thạnh B, phường L, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2026. (có mặt)

2. Bà Trần Thị Thùy L; sinh ngày: 01/01/1969; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. Bà Phạm Thị L1; sinh ngày: 01/01/1950; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị L1: Ông Nguyễn Văn K; sinh năm: 1982; địa chỉ cư trú: Khu V (Khu vực 2 cũ), phường V, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2024. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị X:* Ông Nguyễn Phúc D - luật sư của Văn phòng N2 - Chi nhánh tỉnh A; địa chỉ Văn phòng: khu vực L, phường L, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T; sinh năm: 1946; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T: Ông Trần Văn Đ; sinh năm: 1985; địa chỉ thường trú: khóm T, xã C, tỉnh Cà Mau; địa chỉ liên lạc: Số G, đường H, Khu V, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2023 (có mặt)

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

1. Bà Trần Thị Anh Đ1; sinh năm: 1981; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Thanh T1; sinh ngày: 23/3/1978; địa chỉ cư trú: Khu V (Khu vực 3 cũ), phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt, sau đó xin vắng mặt tại phiên tòa)

3. Bà Trần Kim Đ2; sinh năm: 1951; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4. Ông Trần Minh C; sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Khu V (Khu vực 3 cũ), phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

5. Ông Lê Thanh Q; sinh ngày: 05/9/1962; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

6. Bà Lê Tố N; sinh năm: 1996; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

7. Ông Lê Đình Anh H1; sinh năm: 2001; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

8. Ông Võ Văn H2; sinh ngày: 26/7/1966; địa chỉ cư trú: ấp C, xã X, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

9. Bà Lai Thị Thanh P; sinh ngày: 06/7/1965; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Thị Thanh P: Bà Nguyễn Thị Diễm M; sinh ngày: 01/01/1990; địa chỉ cư trú: Khu

V, phường L, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/4/2025 (có mặt)

10. Bà Lai Thị Thúy H3; sinh ngày: 09/12/1997; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

11. Ông Lê Thanh G; sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh G: Bà Nguyễn Thị Diễm M; sinh ngày: 01/01/1990; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/4/2025 (có mặt)

12. Bà Phạm Ngọc X1; sinh năm: 1973; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

13. Ông Lê Tuấn A; sinh năm: 2000; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

14. Bà Lê Thị Anh T2; sinh năm: 2005; địa chỉ cư trú: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

15. Bà Đỗ Thị T3; sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

16. Ông Thiệu Hoàng P1; sinh năm: 2003; địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

17. Ông Thiệu Hoàng P2; sinh năm: 1989; địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

18. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị X là nguyên đơn trong vụ án; ông Trần Văn T là bị đơn trong vụ án; bà Trần Thị Thanh T1, ông Võ Văn H2 và bà Lai Thị Thanh P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn bà Trần Thị X, bà Trần Thị Thùy L, bà Phạm Thị L1 trình bày như sau:

Trước đây, mẹ của các nguyên đơn là bà Phạm Thị H4 có một phần đất vườn, lung bèo, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định được kích thước cụ thể, trên đất có nhà ở của gia đình. Năm 1990, bà H4 chết do tuổi già và không để lại di chúc. Sau khi lo xong hậu sự cho bà H4, các con của bà H4 gồm bà Trần Thị X, ông Trần Văn T, bà Trần Thị Thùy L và bà Phạm Thị L1 đã tiến hành làm thủ tục thừa kế và phân chia di sản. Tuy nhiên, do thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc đăng ký gặp nhiều khó khăn, kéo dài khoảng 10 năm sau khi bà H4 chết vẫn chưa thực hiện được.

Đến năm 2020, các đồng thừa kế hợp (ngoại trừ bà Phạm Thị L1) và thống nhất để ông T đứng tên thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời thỏa thuận sau khi được cấp giấy thì ông T có trách nhiệm phân chia lại cho các anh chị em. Ngày 15/12/2021, ông Trần Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 708m² gồm thửa đất số 325 có diện tích 508m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 331 có diện tích 200m², loại đất ở tại đô thị, thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã nhanh chóng sang tên cho con gái ruột là bà Trần Thị Anh Đ1 đứng tên và không thực hiện việc phân chia di sản là quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với anh chị em. Khi các nguyên đơn đến nhà làm việc, ông T không tiếp và không công nhận thỏa thuận ban đầu. Bà Trần Thị Anh Đ1 cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của mình, không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn với lý do các nguyên đơn là con gái nên không có quyền hưởng di sản. Sau đó, bà Đ1 tiếp tục làm thủ tục tặng cho chị ruột là bà Trần Thị Thanh T1 đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo Đơn khởi kiện, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Phân chia di sản thừa kế của bà Phạm Thị H4 là quyền sử dụng đất có tổng diện tích 708m² gồm thửa đất số 325 có diện tích 508m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 331 có diện tích 200m², loại đất ở tại đô thị, thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) theo quy định của pháp luật.

Theo Đơn khởi kiện bổ sung, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy, vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân di sản giữa bà Trần Thị X, Trần Thị Thủy L2, Phạm Thị L1 với ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (cũ) chứng thực ngày 26/5/2021.

- Hủy, vô hiệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03532 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03533 do Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/12/2021 do ông Trần Văn T đứng tên chủ sử dụng.

- Hủy, vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với bà Trần Thị Anh Đ1.

- Hủy, vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Anh Đ1 với bà Trần Thị Thanh T1.

- Hủy, vô hiệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Thanh T1.

- Hủy, vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T1 với Ngân hàng.

- Chia phần tài sản chung của cha mẹ nguyên đơn để lại là quyền sử dụng đất đo đạc thực tế có diện tích là 708,3 m² theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Rút lại yêu cầu hủy, vô hiệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03532 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03533 do Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/12/2021 do ông Trần Văn T đứng tên chủ sử dụng; hủy, vô hiệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Thanh T1; hủy, vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T1 với Ngân hàng N3, Chi nhánh T.

- Hủy, vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân di sản giữa bà Trần Thị X, Trần Thị Thùy L với ông Trần Văn T được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (cũ) chứng thực ngày 26/5/2021.

- Hủy, vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với bà Trần Thị Anh Đ1.

- Hủy, vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Anh Đ1 với bà Trần Thị Thanh T1.

- Phân chia di sản thừa kế phần đất có diện tích là 708,3 m² theo quy định pháp luật. Các đương sự yêu cầu được nhận giá trị quyền sử dụng đất, không yêu cầu phân chia tài sản trên đất.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn ông Trần Văn T trình bày như sau:

Ông T không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, ông Q, ông G, bà P. Ông T thống nhất với yêu cầu độc lập của bà T1. Trong vụ án này, bà Phạm Thị H4 chết năm 1990 thì thời hiệu yêu cầu phân chia di sản đã hết; tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án, đề nghị xem xét, không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, ông Q, ông G, bà P.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Võ Văn H2 trình bày như sau:

Mẹ của ông H2 là bà Phan Ngọc Á được bà Phạm Thị H4 (bà ngoại của ông H2) cho một phần đất có diện tích 63,6m² từ trước năm 1975. Bà Á đã quản lý, sử dụng phần đất này và xây dựng nhà ở trên đất cho đến năm 1985 thì bà Á chết. Sau khi bà Á chết, ông Võ Văn H2 trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này đến năm 1993. Sau đó, ông H2 về xã X cất nhà, sinh sống cho đến nay, phần đất nêu trên đang để trống, chưa xây dựng công trình mới, ông H2 có nhà và sinh sống ở địa phương khác. Năm 1990, bà H4 chết, không để lại di chúc. Sau đó, ông H2 cùng các cô, dì trong gia đình tiến hành làm thủ tục thừa kế. Tuy nhiên, do gặp khó khăn trong quá trình thực hiện, các đồng thừa kế đã họp và thống nhất để ông T đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cũng cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa đất cho ông H2. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã nhanh chóng chuyển quyền sử dụng đất, sang tên cho con gái ruột là bà

Trần Thị Anh Đ1 và không thực hiện việc tách thửa đất như đã thỏa thuận.

Nay ông Võ Văn H2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 63,6 m² cho ông Võ Văn H2. Tại phiên tòa sơ thẩm, đương sự có ý kiến nếu như không đủ điều kiện công nhận đất thì thống nhất chia thừa kế theo quy định pháp luật.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lai Thị Thanh P trình bày như sau:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà Phạm Thị H4 cho ông Phạm Văn B (bà P và ông B sống chung như vợ chồng vào năm 1996 nhưng không đăng ký kết hôn). Sau khi bà H4 chết vào năm 1990, ông B tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1996, bà P và ông B tổ chức lễ cưới và cùng sinh sống trên phần đất nêu trên, đồng thời xây dựng nhà ở ổn định. Năm 2002, ông B chết, bà P cùng con Lai Thị Thúy H3 tiếp tục sinh sống và quản lý phần đất này. Khoảng năm 2020, ông T cùng các anh chị em trong gia đình thỏa thuận làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thống nhất để ông T đại diện đứng tên, trong đó bao gồm cả phần đất và nhà của bà P. Ông T cũng cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa phần đất cho bà P. Tuy nhiên, đến cuối năm 2021, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã nhanh chóng chuyển quyền sử dụng đất, sang tên cho con gái ruột là bà Đ1 và không thực hiện việc tách thửa đất như đã thỏa thuận.

Nay bà Lai Thị Thanh P yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 64,3m² cho bà Lai Thị Thanh P. Tại phiên tòa sơ thẩm, đương sự có ý kiến nếu như không đủ điều kiện công nhận đất thì thống nhất chia thừa kế theo quy định pháp luật.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Thanh Q trình bày như sau:

Vào năm 2001, ông Q được bà Trần Thị Thùy L, bà Trần Thị X cùng với ông Trần Văn T thống nhất cho vợ chồng ông Q và bà Võ Thị Ánh N1 một phần đất có chiều ngang khoảng 4 m, chiều dài khoảng 19 m. Sau khi được cho đất, vợ chồng ông đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định trên phần đất này. Đến năm 2019, bà N1 qua đời, ông Q cùng các con tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất và nhà ở nêu trên, tuy nhiên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2020, ông T cùng các anh chị em trong gia đình thỏa thuận làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và để ông T đại diện đứng tên, trong đó bao gồm cả phần đất và nhà của ông Q. Ông T cũng cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa đất này để giao lại cho ông Q. Tuy nhiên, đến cuối năm 2021, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã nhanh chóng chuyển quyền sang tên cho con gái ruột là bà Đ1 và không thực hiện việc tách thửa đất như đã thỏa thuận, đồng thời không còn liên hệ với ông Q. Phần đất hiện nay do gia đình ông Q xây dựng nhà ở, công

trình trên đất, ông Q không có chỗ ở nào khác.

Nay ông Lê Thanh Q yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích thực tế đo đạc là 80,7m² và phần lối đi có diện tích 25,8m² cho ông Lê Thanh Q. Tại phiên tòa sơ thẩm, đương sự có ý kiến nếu như không đủ điều kiện công nhận đất thì thống nhất chia thừa kế theo quy định pháp luật.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Thanh G trình bày như sau:

Vào năm 2000, ông G đã thỏa thuận bằng lời nói với ông T để mua một phần đất có kích thước ngang khoảng 3,5 mét, dài khoảng 20 mét, tổng diện tích khoảng 70m² với giá 5.500.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông G đã dựng nhà tạm trên đất. Do phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong thời gian sau đó, ông G tiếp tục bồi đắp và xây dựng nhà ở kiên cố để ổn định cuộc sống. Sau đó, ông T cùng các anh chị em trong gia đình thống nhất làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và để ông T đại diện đứng tên, trong đó bao gồm cả phần đất và nhà của ông G. Ông T cũng cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa đất này cho ông G. Tuy nhiên, đến cuối năm 2021, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã nhanh chóng chuyển quyền sử dụng đất, sang tên cho con gái ruột là bà Đ1 và không thực hiện việc tách đất như đã thỏa thuận.

Nay ông Lê Thanh G yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 65,2m² và phần lối đi có diện tích 25,8m².

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Thanh T1 trình bày như sau:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 605931, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03533, ông Trần Văn T (cha của bà Đ1) được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, diện tích 200m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 605930, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03532, ông Trần Văn T được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 325, diện tích 508,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ). Sau đó, ông T đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho bà Đ1 và bà Đ1 đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận vào ngày 14/02/2022. Trên cơ sở thỏa thuận, bà Đ1 tiếp tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 331 và 325 cho bà Trần Thị Thanh T1 và bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/7/2022.

Nay bà Trần Thị Thanh T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; đề nghị công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và bà Trần Thị Anh Đ1; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Anh Đ1 và bà Trần Thị Thanh T1; công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Thanh T1. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập di dời tài sản và trả lại phần đất đang sử dụng cho bà Trần Thị Thanh T1.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Anh Đ1 trình bày như sau: Thống nhất với ý kiến của ông Trần Văn T và bà Trần Thị Thanh T1. Bà Đ1 đề nghị Tòa án xem xét, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, với lý do tài sản đang tranh chấp không phải là di sản thừa kế do ông bà để lại; bà T1 được cấp quyền sử dụng đất là hợp pháp; yêu cầu độc lập của bà T1 là có căn cứ.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim Đ2 trình bày như sau: Bà Đ2 là vợ của bị đơn ông Trần Văn T, bà Đ2 không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thanh T1. Bà Đ2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Công trình B1 như sau: Ông C là chồng của bà Trần Thị Thanh T1. Phần đất tranh chấp bà Đ1 đã tặng cho riêng bà T1 nên trong vụ án này ông C không có yêu cầu gì, để bà T1 quyết định.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Tố N, ông Lê Đình Anh H1 cùng trình bày như sau: Bà N và ông H1 là con của ông Lê Thanh Q và bà Võ Thị Ánh N1 (đã chết), ông T có cho gia đình ông H1, bà N ở trên phần đất với thỏa thuận chỉ ở không được sang bán, gia đình an cư tại phần đất tranh chấp. Bà N và ông H1 đã ở trên phần đất được 24 năm, nếu gia đình trả lại đất thì không có nơi ở sinh sống. Bà N và ông H1 thống nhất với yêu cầu của ông Q và để ông Q quyết định.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Thị Thúy H3 trình bày: Bà H3 thống nhất với yêu cầu của mẹ ruột là bà Lai Thị Thanh P và bà H3 để cho bà P toàn quyền quyết định.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc X1, ông Lê Tuấn A, bà Lê Thị Anh T2 cùng trình bày như sau: Bà X1 là vợ của ông G, ông Tuấn A và bà T2 là con của ông Lê Thanh G. Bà X1, ông Tuấn A, bà T2 thống nhất với yêu cầu của ông G và để cho ông G toàn quyền quyết định.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T3, ông Thiệu Hoàng P1, ông Thiệu Hoàng P2 cùng trình bày như sau: Bà T3 là vợ của ông P3, ông P1 và ông P2 là các con của ông Thiệu Hồng P3. Bà T3, ông P1, ông P2 không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

* Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất theo số liệu đo đạc, hiện trạng đất tranh chấp được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024, Biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ) và Mảnh trích đo địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3. Đồng thời, các bên đương sự thống nhất theo kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp tại các chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5.

* 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 42/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ quyết định:

- Căn cứ vào: Điều 5, khoản 3, 5, 9 Điều 26, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 157, 181, 609, 623, 651, 652, 660, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Án lệ số 41/2021/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính; Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao.

- Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L1, bà Trần Thị X, bà Trần Thị Thùy L.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H2, bà Lai Thị Thanh P, ông Lê Thanh G, ông Lê Thanh Q, bà Trần Thị Thanh T1.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trần Thị X, bà Trần Thị Thùy L, bà Phạm Thị L1 về việc yêu cầu hủy, vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T1 với Ngân hàng N3, Chi nhánh T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị Thanh T1.

[2] Tuyên bố các giao dịch do Ủy ban nhân dân phường T (nay là phường L, thành phố Cần Thơ) chứng thực gồm: “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản” ngày 26/5/2021 giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị Thùy L, bà Trần Thị X; các “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa bên tặng cho ông Trần Văn T, bà Trần Kim Đ2 với bên được tặng cho bà Trần Thị Anh Đ1 ngày 22/01/2022; các “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa bà Trần Thị Anh Đ1 với bà Trần Thị Thanh T1 ngày 11/7/2022 vô hiệu một phần.

[3] Công nhận phần đất cho các đương sự cụ thể như sau:

- Công nhận cho ông Võ Văn H2 phần đất có diện tích là 63,6 m² (ghi chú (1)), loại đất ODT.

- Công nhận cho bà Lai Thị Thanh P phần đất có diện tích là 64,3 m² (ghi chú (2)), loại đất ODT. Bà Lai Thị Thanh P được tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần tài sản trên đất gồm nhà chính, công trình xây dựng khác trên phần đất được công nhận.

- Công nhận cho ông Lê Thanh G phần đất có diện tích là 65,2 m² (bao gồm phần ghi chú (3a), (3b)), loại đất CLN. Ông Lê Thanh G được tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần tài sản trên đất gồm nhà chính, công trình xây dựng khác trên phần đất được công nhận.

- Công nhận cho ông Lê Thanh Q phần đất có diện tích là 80,7 m² (bao gồm phần ghi chú (4a), (4b)), loại đất CLN. Ông Lê Thanh Q được tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần tài sản trên đất gồm nhà chính, công trình xây dựng khác trên phần đất được công nhận.

- Công nhận cho bà Trần Thị Thanh T1 các phần đất như sau: Phần đất ghi chú (5), có diện tích 242,4 m², loại đất CLN; Phần đất ghi chú (7), có diện tích 30,4m², loại đất CLN; Phần đất ghi chú (8), có diện tích 63,8 m², loại đất CLN; Phần đất ghi chú (9), có diện tích 72,1 m², loại đất ODT. Bà Trần Thị Thanh T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần tài sản trên đất gồm nhà chính, công trình xây dựng khác trên phần đất được công nhận.

- Công nhận phần lối đi chung tại vị trí ghi chú (6) có diện tích 25,8 m², loại đất CLN cho bà Trần Thị Thanh T1, ông Lê Thanh G, ông Lê Thanh Q.

- Các đương sự có nghĩa vụ giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và các bên được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Có Trích đo bản đồ địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3 kèm theo)

[4] Về nghĩa vụ hoàn trả và thanh toán:

- Ông Võ Văn H2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 566.922.534 đồng cho bà Trần Thị Thanh T1.

- Bà Lai Thị Thanh P có nghĩa vụ trả lại giá trị số tiền 898.335.300 đồng cho bà Trần Thị Thanh T1.

- Ông Lê Thanh G có nghĩa vụ trả lại giá trị số tiền 154.684.800 đồng cho bà Trần Thị Thanh T1.

- Bà Trần Thị Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 643.266.133 đồng cho bà Phạm Thị L1.

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị X, bà Phạm Thị L1, ông Lê Thanh Q, bà Lai Thị Thanh P, ông Trần Văn T được miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi.

- Bà Trần Thị Thùy L phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 7.000.000 đồng và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai số 0004711 ngày 20/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Cần Thơ); số 0002109 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà Trần Thị Thùy L được nhận lại số tiền 7.000.000 đồng.

- Ông Võ Văn H2 phải chịu số tiền 16.081.653 đồng, được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai số 0007747 ngày 02/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Cần Thơ); số 0002111 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ông Võ Văn H2 phải nộp thêm 15.481.653 đồng.

- Ông Lê Thanh G phải nộp số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai số 0007745 ngày 02/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Cần Thơ); số 0002110 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ông Lê Thanh G được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

- Bà Trần Thị Thanh T1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007935 ngày 15/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Cần Thơ). Bà Trần Thị Thanh T1 được nhận lại số tiền 9.700.000 đồng.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích lục hồ sơ: Số tiền là 35.750.000 đồng, các đương sự thống nhất chịu toàn bộ chi phí đã nộp. Các đương sự đã nộp xong chi phí.

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

* Ngày 09/4/2026, nguyên đơn bà Trần Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà X trong văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của mẹ bà X chết để lại; Yêu cầu giám định tinh thần của bà X trước, trong và sau khi bà ký tên trong văn bản từ chối nhận di sản.

* Ngày 13/4/2026, bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thanh T1; công nhận tính hợp pháp của hồ sơ thừa kế, các giao dịch tặng cho và quyền sở hữu nhà ở của bà Trần Thị Thanh T1.

* Ngày 13/4/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H2, bà Lai Thị Thanh P, ông Lê Thanh G, ông Lê Thanh Q; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T1, công nhận các giao dịch tặng cho và quyền sở hữu nhà ở của bà T1.

* Ngày 10/4/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông H2 phần đất mà ông H2 đang tranh chấp và ông cũng không có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh T1 số tiền gần 600.000.000 đồng như Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 14/4/2026, ông H2 nộp đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo.

* Ngày 10/4/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Thị Thanh P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận cho bà P phần đất mà bà P đang tranh chấp và bà cũng không có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh T1 số tiền gần 900.000.000 đồng như Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 14/4/2026, bà P nộp đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không rút đơn yêu cầu độc lập.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân R lại yêu cầu kháng cáo về việc giám định về chữ ký, chữ viết và tinh thần của bà X; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T giữ nguyên nội dung kháng cáo của bị đơn ông T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T1 có mặt tại phiên tòa, sau đó xin vắng mặt tại phiên tòa và có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Các bên đương sự thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp, không có yêu cầu thẩm định giá lại.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn bà X: Xét Văn bản phân chia di sản thừa kế năm 2021 có chữ ký của bà X nhưng tại thời điểm này bà X đã bị bệnh nhồi máu não, ảnh hưởng đến tinh thần nên văn bản này vô hiệu toàn bộ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế năm 2021 và chấp nhận kháng cáo của bà X, chia thừa kế theo pháp luật cho bà X đối với di sản do bà H4 để lại.

- 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 phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu rút kháng cáo về giám định chữ ký, chữ viết và tinh thần của bà X.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà X về việc được phân chia thừa kế đối với di sản của bà H4; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T về việc xác định hết thời hiệu khởi kiện vụ án và xác định bà L1 không phải là con của bà H4 nên không được nhận di sản thừa kế của bà H4; không chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1. Tuy nhiên, thực tế ông H2 không có quản lý, sử dụng đất tranh chấp, còn ông Q, ông G đang quản lý phần đất tranh chấp là đất trồng cây lâu năm với diện tích không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 nên buộc bà T1 thanh toán bằng tiền cho ông H2, ông Q giá trị $\frac{1}{2}$ kỷ phần thừa kế, buộc ông G, ông Q giao trả đất cho bà T1 và buộc bà T1 thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông G, ông Q. Từ những cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), sửa bản án sơ thẩm, theo hướng đại diện Viện kiểm sát đã phân tích như trên.

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 nhân dân thành phố Cần Thơ, 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 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Anh Đ1, bà Trần Kim Đ2, ông Trần Minh C, bà Lê Tố N, ông Lê Đình Anh H1 vắng mặt khi đã được Tòa án triệu tập 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 Đơn kháng cáo do nguyên đơn bà X lập và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 09/4/2026; Đơn kháng cáo do bị đơn ông T lập và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 13/4/2026 và Đơn kháng cáo do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 lập và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm ngày 13/4/2026 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 bà X, ông T, bà T1 theo các đơn kháng cáo này theo trình tự phúc thẩm, xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm. Đối với ông H2 và bà P có nộp đơn kháng cáo và ngay sau đó nộp đơn xin rút đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà X rút

lại nội dung kháng cáo của bà X về việc yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và tinh thần của bà X nên căn cứ vào Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của ông H2 và bà P, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà X về yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và tinh thần của bà X.

[3] Về việc xác định người tham gia tố tụng và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 331 để vay vốn tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh T, Hậu Giang để đảm bảo khoản vay của bà Trần Thị Thanh T1. Đến ngày 26/12/2025, bà T1 thanh toán xong khoản nợ vay và xóa nội dung đăng ký thế chấp. Tại Công văn số 87/NHN_o.TA-KH ngày 25/3/2026, Ngân hàng N3 - Chi nhánh T đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu hủy, vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T1 với Ngân hàng N3 - Chi nhánh T. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn và không đưa Ngân hàng N3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại yêu cầu hủy, vô hiệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03532 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03533 do Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/12/2021 do ông Trần Văn T đứng tên chủ sử dụng; hủy, vô hiệu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Thanh T1 nên Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định tại các điều 217, và 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[4] Về yêu cầu của bị đơn ông Trần Văn T về áp dụng quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế: Xét bà H4 chết ngày 17/02/1990 thuộc trường hợp thừa kế mở trước ngày 10/9/1990. Theo quy định tại Điều 688, Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì thời hiệu khởi kiện để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản được tính kể từ thời điểm ngày 10/9/1990. Theo Đơn khởi kiện các nguyên đơn khởi kiện vào ngày 11/12/2022 là đã quá 30 năm kể từ thời điểm ngày 10/9/1990. Tuy nhiên, quá trình quản lý, sử dụng đất là di sản do bà H4 để lại thì các nguyên đơn bà Trần Thị X, bà Trần Thị Thùy L và bị đơn ông Trần Văn T lập “Văn bản phân chia tài sản thừa kế” ngày 25/7/2014, đến ngày 26/5/2021 tiếp tục lập “Văn bản thỏa thuận về việc hủy bỏ văn bản phân chia tài sản thừa kế” ngày 25/7/2014 và cùng ngày 26/5/2021 các đương sự tiếp tục lập “Văn bản thỏa thuận phân di sản” thống nhất thừa nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là di sản của bà Phạm Thị H4 để lại. Xét sự thỏa thuận của các đương sự thuộc trường hợp bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định các nguyên đơn khởi kiện vào ngày 11/12/2022 yêu cầu chia di sản thừa kế do bà H4 để lại thuộc trường hợp còn thời hiệu khởi kiện là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận

kháng cáo của bị đơn ông T, về việc xác định việc khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của các nguyên đơn là thuộc trường hợp thời hiệu khởi kiện đã hết.

[5] Các bên đương sự thống nhất xác định bà H4 chết không để lại di chúc. Căn cứ vào Biên bản ngày 12/01/2026 (bút lục số 589) và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định những người thừa kế theo pháp luật ở hàng thứ nhất của bà H4 thuộc 05 dòng con gồm các ông, bà cụ thể như sau: 1. Phan Ngọc Á (đã chết trước bà H4) do ông Võ Văn H2, bà Võ Thị Ánh N1 thế vị, do bà N1 đã chết nên được chuyển tiếp cho ông Lê Thanh Q, bà Lê Tố N, ông Lê Đình Anh H1 (bà N, ông A H1 giao cho ông Q quyết định); 2. Trần Văn T; 3. Phan Thị L4; 4. Trần Thị X; 5. Trần Thị Thùy L. Xét các đương sự thống nhất với việc bản án sơ thẩm xác định người thừa kế theo pháp luật ở hàng thứ nhất gồm những người như trên và không có kháng cáo; riêng bị đơn ông T kháng cáo cho rằng bà L4 không phải là người thừa kế theo pháp luật của bà H4 nhưng ông T không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận phần nội dung kháng cáo này của ông T.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận bà H4 chết để lại là quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 708,3 m², trong đó có 200 m² loại đất ODT và 508,3 m² loại đất CLN, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ).

[7] Xét Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được ký kết giữa ông T, bà X và bà L được Ủy ban nhân dân phường T (nay là phường L) chứng thực ngày 26/5/2021 là văn bản phân chia di sản của bà H4 để lại, mặc dù bà X cho rằng mình ký khi tinh thần không minh mẫn và không xem nội dung văn bản nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định văn bản này thể hiện ý chí của ông T, bà X và bà L đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực là có cơ sở. Tuy nhiên, văn bản này không có sự tham gia đầy đủ của người thừa kế của bà H4 theo quy định tại Điều 656 của Bộ luật Dân sự năm 2015 gồm bà L4, bà Á (do ông H2 và ông Q đại diện). Do đó, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/5/2021 bị vô hiệu một phần đối với phần di sản liên quan đến quyền của những người không tham gia thỏa thuận theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/5/2021, ông T làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với các thửa đất số 325 và 331 mà bà H4 chết để lại. Sau đó, vợ chồng ông T, bà Đ2 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Trần Thị Anh Đ1; giao dịch này đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L chỉnh lý trang 4 ngày 14/02/2022. Sau đó, bà Đ1 tiếp tục lập hợp đồng tặng cho các thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Thanh T1 và đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Xét quyền sử dụng đất mà ông T được xác lập không hợp pháp đối với phần di sản thuộc quyền của các đồng thừa kế không tham gia thỏa thuận là bà L4, bà Á (do ông H2 và ông Q đại diện). Do đó, các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Đ2 và bà Đ1; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đ1 và bà T1 bị vô hiệu một phần

đối với quyền sử dụng đất mà bà L4, bà Á được hưởng. Tuy nhiên, nguyên đơn không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã L đã cấp cho ông T đối với các thửa đất tranh chấp và các nguyên đơn yêu cầu phân chia thừa kế theo pháp luật và đề nghị được nhận giá trị bằng tiền đối với kỷ phần thừa kế được hưởng nên việc Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thị xã L đã cấp cho ông T và đưa Ủy ban nhân dân thị xã L (do Ủy ban nhân dân phường L kế thừa) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót nhưng không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ các bên đương sự.

[8] Trong vụ án này, di sản do bà H4 để lại được ông T là người quản lý và bà H4 có 05 người thừa kế theo pháp luật ở hàng thứ nhất gồm ông T, bà X, bà L, bà L4 và bà Á. Xét Hội đồng xét xử sơ thẩm phân chia di sản thừa kế của bà H4 làm 06 kỷ phần, trong đó mỗi người thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất được nhận 01 kỷ phần và người quản lý di sản là ông T được nhận thêm 01 kỷ phần là có căn cứ, phù hợp quy định tại các điều 650, 651, 652 và 658 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, bà X, bà L đã thống nhất giao kỷ phần thừa kế của mình được hưởng cho ông T hưởng theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/5/2021. Như vậy, ông T được hưởng 04 kỷ phần, bà L4 được hưởng 01 kỷ phần, ông H2 và ông Q, mỗi người được nhận $\frac{1}{2}$ kỷ phần mà bà Á được hưởng. Theo kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp thì giá trị di sản thừa kế của bà H4 để lại là quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 708,3 m², trong đó có 200 m² loại đất ODT và 508,3 m² loại đất CLN thành tiền là 3.859.596.800 đồng, cụ thể: bà L4 được hưởng 01 kỷ phần tương ứng số tiền là 643.266.133 đồng; ông H2 và ông Q (do việc chuyển quyền thừa kế từ bà Á), mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ kỷ phần tương ứng giá trị 321.633.066 đồng.

[9] Xét hiện nay toàn bộ phần đất tranh chấp tại các thửa đất số 325 và 331 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 232820, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS03775 và số DG 232844, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS03774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp vào ngày 21/7/2022 cho bà T1. Hiện trạng thực tế các thửa đất số 325 và 331 hiện do bà T1 quản lý, sử dụng phần lớn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quản lý, sử dụng một phần theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Mẫu trích đo địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 đối với phần di sản của bà L4 và bà Á được hưởng mà tiếp tục giao cho bà T1 sử dụng phần đất này và có nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho bà L4 với số tiền là 643.266.133 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm chia kỷ phần thừa kế cho ông H2 bằng hiện vật với quyền sử dụng đất diện tích 63,6 m² loại đất ODT là không phù hợp thực tế quản lý, sử dụng đất và chia kỷ phần thừa kế cho ông Q bằng hiện vật với quyền sử dụng đất diện tích 80,3 m² loại đất CLN là không phù hợp quy định của Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 về tách thửa đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm, giao cho bà T1 sử dụng phần đất mà ông H2, ông Q được hưởng

thừa kế và ngược lại bà T1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị $\frac{1}{2}$ kỷ phần thừa kế cho ông H2 và ông Q, mỗi người số tiền là 321.633.066 đồng. Ngoài ra, giao cho bà T1 có quyền sở hữu căn nhà của ông Q trên phần đất tranh chấp và ngược lại bà T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q giá trị căn nhà với số tiền là theo kết quả thẩm định giá là 212.543.387 đồng.

[10] Xét yêu cầu công nhận phần đất đang sử dụng của ông Lê Thanh Q, ông Võ Văn H2, bà Lai Thị Thanh P, ông Lê Thanh G: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày phần đất đang sử dụng có nguồn gốc do bà H4 tặng cho hoặc do nhận chuyển nhượng, cho tặng lại từ ông T hoặc các thành viên trong gia đình. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận lời trình bày của ông Q, ông H2, bà P, ông G là đúng sự thật và ông Q, ông H2, bà P, ông G đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cụ thể về việc đã được tặng cho đối với phần đất đang quản lý. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông H2, bà P, ông Q, ông G là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) về nghĩa vụ chứng minh. Tuy nhiên, do hiện nay bà P đang quản lý phần đất có diện tích là 64,3m² (ghi chú (2)), loại đất ODT, đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và bà P không còn chỗ ở nào khác nên Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận quyền sử dụng phần đất này cho bà P và bà P có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T1 với số tiền là 898.335.300 đồng là phù hợp. Đối với ông G đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 65,2m² (bao gồm phần ghi chú (3a), (3b)), loại đất CLN, đã xây dựng nhà ở, có nhu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng nhưng không phù hợp quy định của Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 về tách thửa đất nên việc Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông G và buộc ông G thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà T1 là không phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm, buộc ông G và cùng người thân đang sinh sống trên đất gồm bà Phạm Ngọc X1, ông Lê Tuấn A, bà Lê Thị Anh T2 giao trả lại cho bà T1 quyền sử dụng phần đất có diện tích là 65,2m² (bao gồm phần ghi chú (3a), (3b)), loại đất CLN, bao gồm tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 và ngược lại bà T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông G giá trị căn nhà với số tiền là theo kết quả thẩm định giá là 147.249.887 đồng.

[11] Bà T1 có quyền sử dụng đất tổng diện tích là 644 m² (135,7 m² đất ODT và 508,3 m² đất CLN), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ).

[12] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà X, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà X, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, bà P. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định như trên.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và Điều 12, Điều 26, Điều 27 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.

[14] Bà Trần Thị X, bà Phạm Thị L1, ông Lê Thanh Q, bà Lai Thị Thanh P, ông Trần Văn T là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị Thùy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Võ Văn H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.081.653 đồng. Ông Lê Thanh G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Bà Trần Thị Thanh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.289.664 đồng.

[15] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, trích lục hồ sơ là 35.750.000 đồng, các đương sự thống nhất chịu toàn bộ chi phí đã nộp (các đương sự đã nộp xong chi phí).

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và Điều 12, Điều 14, khoản 2 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. Bà X và ông T kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nhưng bà X và ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà X và ông T. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án liên quan kháng cáo của bà T1 nên bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào: Điều 289, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1, khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

* Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Võ Văn H2 và bà Lai Thị Thanh P.

* Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị X, về việc yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà X trong văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của mẹ bà X chết để lại và yêu cầu giám định tinh thần của bà X trước, trong và sau khi bà ký tên trong văn bản từ chối nhận di sản.

* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị X. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Thanh T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực X - Cần Thơ và phần Quyết định của bản án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào: Điều 5, khoản 3, khoản 5, khoản 9 Điều 26, Điều 91, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các điều 157, 181, 609, 623, 651, 652, 660, và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 220, 236 của Luật Đất đai năm 2024; các điều 12, 14, 15, 26 và 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Án lệ số 41/2021/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trần Thị X, bà Trần Thị Thùy L, bà Phạm Thị L1 về việc yêu cầu hủy, vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T1 với Ngân hàng N3, Chi nhánh T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị Thanh T1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X, bà Trần Thị Thùy L.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Võ Văn H2, ông Lê Thanh Q, bà Trần Thị Thanh T1.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lai Thị Thanh P, ông Lê Thanh G.

3. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/5/2021 giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị Thùy L, bà Trần Thị X; các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Trần Văn T, bà Trần Kim Đ2 với bên được tặng cho bà Trần Thị Anh Đ1 ngày 22/01/2022; các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Anh Đ1 với bà Trần Thị Thanh T1 ngày 11/7/2022 vô hiệu một phần.

4. Công nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 708,3 m², trong đó có 200 m² loại đất ODT và 508,3 m² loại đất CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường L, thành phố Cần Thơ) là di sản của bà Phạm Thị H4 để lại. Di sản thừa kế của bà Phạm Thị H4 được phân chia như sau:

4.1. Bà Phạm Thị L1 được hưởng 01 kỷ phần thừa kế có giá trị thành tiền là 643.266.133 đồng. Buộc bà Trần Thị Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị L1 số tiền là 643.266.133 đồng (sáu trăm bốn mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi sáu ngàn, một trăm ba mươi ba đồng).

4.2. Ông Võ Văn H2 được hưởng $\frac{1}{2}$ kỷ phần thừa kế có giá trị thành tiền là 321.633.066 đồng. Buộc bà Trần Thị Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Văn H2 số tiền là 321.633.066 đồng (ba trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi ba ngàn, không trăm sáu mươi sáu đồng).

4.3. Ông Lê Thanh Q được hưởng $\frac{1}{2}$ kỳ phần thừa kế có giá trị thành tiền là 321.633.066 đồng. Buộc bà Trần Thị Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Thanh Q số tiền là 321.633.066 đồng (ba trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi ba ngàn, không trăm sáu mươi sáu đồng).

4.4. Công nhận cho bà Lê Thị Thanh T4 quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 325 và 331, tổng diện tích là 644 m^2 ($135,7 \text{ m}^2$ đất ODT và $508,3 \text{ m}^2$ đất CLN), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ) theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 232820, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS03775 và số DG 232844, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS03774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp vào ngày 21/7/2022 cho bà Trần Thị Thanh T1.

5. Buộc ông Võ Văn H2 giao trả cho bà Trần Thị Thanh T1 quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích $63,6 \text{ m}^2$, loại đất ODT, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ), ký hiệu là Phần (1) theo Mảnh trích đo địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3.

5. Buộc ông Lê Thanh Q giao trả cho bà Trần Thị Thanh T1 quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích $80,7 \text{ m}^2$, loại đất CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ), ký hiệu là Phần (4a) và P4 (4b) theo Mảnh trích đo địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3. Buộc ông Lê Thanh Q giao cho bà Trần Thị Thanh T1 toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà chính diện tích $54,38 \text{ m}^2$, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tol, nền gạch ceramic, trần nhựa xốp, vách tường ốp gạch là $22,46 \text{ m}^2$, 01 mái che có diện tích $22,57 \text{ m}^2$, kết cấu khung cốt thép tiền chế, mái tol, nền gạch ceramic, có một vách tol diện tích $10,5 \text{ m}^2$, lối đi diện tích $3,9 \text{ m}^2$, kết cấu nền lót gạch men và bà Trần Thị Thanh T1 có quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên đất này. Buộc bà Trần Thị Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Thanh Q giá trị thành tiền của 01 căn nhà chính, 01 mái che, lối đi với tổng số tiền là 212.543.387 đồng (hai trăm mười hai triệu, năm trăm bốn mươi ba ngàn, ba trăm tám mươi bảy đồng).

6. Buộc ông Lê Thanh G cùng bà Phạm Ngọc X1, ông Lê Tuấn A, bà Lê Thị Anh T2 giao trả cho bà Trần Thị Thanh T1 quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích $65,2 \text{ m}^2$, loại đất CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ), ký hiệu là Phần (3a) và P4 (3b) theo Mảnh trích đo địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3. Buộc ông Lê Thanh G cùng bà Phạm Ngọc X1, ông Lê Tuấn A, bà Lê Thị Anh T2 giao cho bà Trần Thị Thanh T1 toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà chính diện tích $55,03 \text{ m}^2$, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tol, nền gạch ceramic, trần prima, vách tường ốp gạch là $54,67 \text{ m}^2$, 01 mái che có diện tích $4,62 \text{ m}^2$, kết cấu khung cốt thép tiền chế, mái tol, nền lán xi măng và bà Trần Thị Thanh T1 có quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất này. Buộc bà Trần Thị Thanh T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Thanh G cùng bà Phạm Ngọc X1, ông Lê Tuấn A, bà Lê Thị Anh T2 giá trị thành tiền của 01 căn

nhà chính, 01 mái che với tổng số tiền là 147.249.887 đồng (một trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm bốn mươi chín ngàn, tám trăm tám mươi bảy đồng).

7. Công nhận cho bà Lai Thị Thanh P quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 64,3 m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ), ký hiệu là Phần (2) theo Mảnh trích đo địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3. Đối với tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của bà Lai Thị Thanh P. Buộc bà Lai Thị Thanh P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Thanh T1 giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 898.335.300 đồng (tám trăm chín mươi tám triệu, ba trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và các bên được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật về đất đai.

(đính kèm theo Bản án này là Mảnh trích đo địa chính số 74/CHK ngày 19/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ3)

8. 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, 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 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị X, bà Phạm Thị L1, ông Lê Thanh Q, bà Lai Thị Thanh P, ông Trần Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Lai Thị Thanh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007746 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Cần Thơ).

- Buộc bà Trần Thị Thùy L chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Giao cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục quản lý để đảm bảo thi hành án đối với số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002109 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Trả lại cho bà Trần Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004711 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Cần Thơ).

- Buộc ông Võ Văn H2 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.081.653 đồng (mười sáu triệu, không trăm tám mươi một ngàn, sáu trăm năm mươi ba đồng). Giao cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục quản lý đảm bảo thi hành án đối với số tiền tạm ứng án phí ông H2 đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo

các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007747 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Cần Thơ) và số 0002111 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Buộc ông Lê Thanh G chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Giao cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục quản lý đảm bảo thi hành án đối với số tiền tạm ứng án phí ông G đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007745 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Cần Thơ và số 0002110 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Buộc bà Trần Thị Thanh T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.289.664 đồng (mười tám triệu, hai trăm tám mươi chín ngàn, sáu trăm sáu mươi bốn đồng). Giao cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục quản lý để đảm bảo thi hành án đối với số tiền tạm ứng án phí mà bà T1 đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007935 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Cần Thơ).

10. Về chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tranh chấp, trích lục hồ sơ là 35.750.000 đồng (ba mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng), các đương sự thống nhất chịu toàn bộ chi phí đã nộp, các đương sự đã nộp xong chi phí tố tụng khác.

** Về án phí dân sự phúc thẩm:*

- Bà Trần Thị X và ông Trần Văn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Trần Thị Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Giao cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục quản lý để đảm bảo thi hành án đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà T1 đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007136 ngày 15/4/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

** 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);
- Phòng THADS khu vực X-Cần Thơ (01);
- Các đương sự (25);
- 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