

**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: 324/2026/DS-PT

Ngày: 15/4/2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANHQUỐC 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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 342/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 238/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 445/2026/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Cao Văn H**, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: bà Cao Thị Đ, sinh năm 1962, Địa chỉ: ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2023) (có mặt)

Bị đơn: Ông **Cao Văn K**, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1986, Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã V, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Văn H1, sinh năm 1969 (có mặt)

2. Bà Lê Thị K1 (vắng)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. Ngân hàng TMCP A

Trụ sở chính: Tầng 1, 2, 3 Tòa nhà G, C, phường, thành phố.

Địa chỉ liên hệ: 468 đường C, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Thanh T1 – Chuyên viên hỗ trợ Quan hệ khách hàng (theo văn bản ủy quyền số 1044/GUQ-TGD.25 ngày 18/8/2025) (có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Cao Văn H là nguyên đơn và ông Cao Văn K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Văn H trình bày như sau:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông là ông Cao Văn N, bà Đinh Thị D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000353 ngày 30/3/1995 gồm các thửa 1375, 1376, 1503, 272, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.125m² cấp cho bà D. Trước đây cha mẹ ông đã chia đất cho các anh chị em. Năm 2008, ông xây dựng căn nhà ngang 07m dài 17m tại nền nhà được cha mẹ cho, đồng thời ông mua sắm các vật dụng sinh hoạt trong nhà và rước bà D về sống chung, sau đó có con gái của ông ở cùng. Ngày 30/9/2019 bà D chết, không bao lâu thì ông Cao Văn K tự ý chở tất cả đồ đạc, vật dụng sinh hoạt trong nhà đi hết và khóa cửa nhà, ông mới phát hiện ông K làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm phần đất có nhà của ông. Ông khởi kiện yêu cầu ông K tách phần đất có căn nhà diện tích 166,7m² thuộc quyền sử dụng đất của ông và buộc ông K giao trả những vật dụng gồm: 01 bàn tiếp khách và 06 ghế bằng gỗ gõ, 01 bộ ngựa bằng gỗ gõ, 02 giường hộp bằng gỗ sao, 02 tủ áo bằng gỗ sao, 01 giường bằng sắt, 01 bếp gas, 01 tivi 17 inch, 01 cây quạt đứng, 01 tủ chén, 01 tủ ly bằng gỗ sao, vài chục ly, chén, đĩa, tô.

Phía bị đơn – ông Cao Văn K trình bày: phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông là ông Cao Văn N, bà Đinh Thị D, lúc còn sống cha mẹ đã chia đất và tiền cho các con, riêng phần đất này ông được mẹ tặng cho năm 2008 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01025 ngày 19/7/2008 thửa 1567 diện tích 331m² (tách từ thửa 1376, 1503, tờ bản đồ số 3). Trên đất có căn nhà cấp 4 được xây dựng từ trước năm 1975 do mẹ của ông là bà D xây dựng và sinh sống. Năm 2010, ông H mua lại 01 xác nhà (phế liệu) với giá 10.000.000 đồng về sửa lại nhà của mẹ, ông không đồng ý nhưng do mẹ của ông đang sinh sống tại nhà này nên ông không ngăn cản. Ông H không sinh sống tại đây. Sau

đó, nhà xuống cấp và ông đã nhiều lần sửa chữa lại. Năm 2019 bà D chết, căn nhà bỏ trống, ông chở đồ đạc trong nhà đi nhưng đến nay cũng đã mục, hư hỏng hết. Phần đất qua đo đạc được xác định thửa 269 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Cao Văn H1 đứng tên do nhầm vị trí thửa khi cấp giấy. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông phản tố yêu cầu công nhận phần đất và nhà diện tích 363,6m², thửa 269 thuộc quyền sử dụng đất của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Cao Văn H1 trình bày: phần đất 269, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000407 ngày 30/3/1995, cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04158 ngày 12/4/2018. Ông đã sử dụng đất từ trước năm 1995 đến nay đúng diện tích đất được cấp, không liên quan gì phần đất và nhà đang có tranh chấp giữa ông H với ông K. Trước đây ông có nghe phần đất của ông và ông K nhầm thửa với nhau, ông đưa giấy tờ cho ông K đi đổi lại nhưng nay qua đo đạc vẫn như cũ. Nếu phần đất ông đang sử dụng là thửa 1567 bị nhầm với thửa 269 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông và ông K cùng thỏa thuận đổi lại với nhau, ông không đồng ý yêu cầu phản tố của ông K về việc công nhận thửa 269 thuộc quyền sử dụng đất của ông K.

- Đại diện Ngân hàng TMCP A trình bày: ngày 21/4/2020 ông Cao Văn H1, bà Lê Thị Kiều thế C quyền sử dụng đất thửa 269, tờ bản đồ số 03, diện tích 379m² cho Ngân hàng A. Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản trên thửa đất của ông H1, bà K1 đang sinh sống thực tế, phần đất không có tranh chấp. Việc nhầm thửa nếu có thì nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ngân hàng. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu tách thửa 269 cho nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 238/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông Cao Văn K có nghĩa vụ trả cho ông Cao Văn H số tiền 21.055.800 đồng đồng (Hai mươi một triệu không trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ông Cao Văn K được quyền sở hữu nhà trên phần đất diện tích 166,7m², thửa 269, tờ bản đồ số 3 tại vị trí A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04158 ngày 12/4/2018 cấp cho ông Cao Văn H1. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1004/VPĐKĐĐ ngày

12/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Tách phần tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 269, thửa 1567 giữa ông Cao Văn K với ông Cao Văn H1 thụ lý thành vụ án khác khi có đủ điều kiện khởi kiện.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Cao Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025 bị đơn ông Cao Văn K kháng cáo không chấp nhận trả giá trị căn nhà cho ông Cao Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của ông H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông K cắt phần đất diện tích 7m x 17m để trả lại cho ông và yêu cầu ông K trả lại căn nhà cho ông H.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông H giá trị căn nhà trước với số tiền 13.826.252 đồng còn phần nhà sau có giá 7.229.573 đồng ông kiệt không đồng ý trả cho ông H, bởi lẽ sau khi Tòa án sơ thẩm tuyên án xong thì ông H đã tháo dỡ căn nhà phía sau để vào ở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông H1 không đồng ý công nhận quyền sử dụng đất thửa 269 cho ông K, trường hợp có thỏa thuận đổi số thửa thì ông và ông K tự thỏa thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ 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 tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 166,7m² là của ông Cao Văn N và bà Đinh Thị D là cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn chết để lại. Năm 2008 nguyên đơn có xây dựng căn nhà trên phần đất tranh chấp và mua một số vật dụng về ở chung với bà D và nguyên đơn cho rằng bà D đã cho nguyên đơn phần đất này, việc sửa chữa nhà của bà D được bị đơn

thừa nhận nguyên đơn có mua xác nhà với giá 10 triệu đồng về sửa chữa lại nhà của mẹ, ông không đồng ý nhưng do bà D đang ở nên ông không ngăn cản, năm 2019 bà D tặng cho bị đơn toàn bộ thửa đất có căn nhà này và bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2008 tại thửa 1567 với tổng diện tích là 345m².

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc bà D tặng cho đất, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả giá trị căn nhà cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm nguyên đơn sửa chữa căn nhà cho bà D sinh sống, bị đơn không có ý kiến phản đối, hiện căn nhà được xây dựng trên phần đất thửa 269 là do ông K đang quản lý sử dụng, mặc dù thực tế giữa ông K và ông H1 đang sử dụng đất đúng vị trí được cho, nhưng chỉ nhằm số thửa 269 và 1567, do ông K và ông H1 chưa phát sinh tranh chấp, nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của ông K đối với yêu cầu phản tố công nhận thửa 269 thuộc quyền sử dụng của bị đơn là đúng quy định. Do vậy căn nhà đang tranh chấp cấp sơ thẩm giao cho bị đơn quản lý sử dụng, bị đơn phải trả giá trị tức chi phí sửa chữa căn nhà với số tiền theo định giá của các cơ quan chuyên môn là 21.055.800 cho nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Cao Văn H và bị đơn ông Cao Văn K phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn H và bị đơn Cao Văn K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 238/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và Bị đơn mỗi người phải chịu 300.000đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn và bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0006245 ngày 17/10/2025 và biên lai số 0005645 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần thơ thành án phí.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3, TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3, TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trịnh Thị Bích Hạnh

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 15 tháng 4 năm 2026.

