

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 588/2026/DS-PT
Ngày: 27- 8- 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thuý Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mầu - Kiểm sát viên.

Ngày 27/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 198/2025/TLPT-DS ngày 7 tháng 5 năm 2026, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và chia thừa kế quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2026/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 513/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1981; CCCD số 096081009727 cấp ngày 02/7/2021(có mặt); Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm B, đường L, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1971; CCCD số 096071009383 ngày 14/8/2021 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm B, đường L, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1992. CCCD số 096092002842 cấp ngày 11/8/2021 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm B, đường L, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị Kim X – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1983 (có mặt); CCCD số 096083000624 cấp ngày 01/4/2023; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm B, đường L, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

2. Bà Hà Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt); CCCD số 096158004223 cấp ngày 16/12/2025; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm B, đường L, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành T, bà Hà Thị N: Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1981 (là nguyên đơn, có mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1982 (vắng mặt); CCCD số 089082011988 cấp 29/01/2023; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1979 (vắng mặt); CCCD số 089079016122 cấp ngày 05/3/2022; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

5. Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1977 (có mặt); CCCD số 089177009901 cấp ngày 05/9/2022; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Thanh T1: Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1977 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1953 (vắng mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay là xã C, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T3: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1992 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm B, đường L, Khóm C, Phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

7. Ngân hàng TMCP N1; Địa chỉ trụ sở chính: Số A, T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Việt L1 – Phó Trưởng phòng giao dịch P2 thuộc Ngân hàng TMCP N1, chi nhánh C và ông Trần Bửu L2 – Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP N1, chi nhánh C. (theo giấy ủy quyền số 04/GUQ-CMA-PGDP2 ngày 16/3/2026) (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành D (là nguyên đơn).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Trước năm 1975, vợ chồng cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Nguyễn Thị X1 (là cha, mẹ của ông Nguyễn Thành G và ông Nguyễn Thành H) có tạo lập được một phần đất diện tích 514,3m² tại phường F, thành phố C. Năm 1980, cụ Nguyễn Văn H1 chết, phần đất do cụ Nguyễn Thị X1 cùng gia đình quản lý. Trước khi chết, cụ

Nguyễn Thị X1 đã phân chia phần đất trên cho con là ông Nguyễn Thành G và ông Nguyễn Thành H quản lý, sử dụng. Năm 1996, ông Nguyễn Thành H về cất nhà ở trên phần đất mà ông Nguyễn Thành H cho rằng do cụ Nguyễn Thị X1 cho trước đó, phần đất mặt tiền ngang 4,17 mét, mặt hậu ngang 3,8 mét, dài 24,4 mét. Năm 2003, ông Nguyễn Thành G đã kê khai, đăng ký toàn bộ diện tích đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 24 tháng 9 năm 2003, diện tích 514,3m², thửa số 58, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 938821 do vợ chồng ông Nguyễn Thành G, bà Hà Thị N đứng tên. Năm 2018, ông Nguyễn Thành G chết, không để lại di chúc. Năm 2020, Nhà nước thu hồi phần đất làm lộ giao thông, diện tích 48,80m². Đến ngày 25/6/2020, những người thừa kế của ông Nguyễn Thành G là bà Hà Thị N (vợ ông Nguyễn Thành G), ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành T (là con của ông Nguyễn Thành G) thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho tài sản. Bà Hà Thị N và ông Nguyễn Thành T tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế từ di sản của ông Nguyễn Thành G và phần tài sản của bà Hà Thị N cho ông Nguyễn Thành D đối với toàn bộ quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thành G, bà Hà Thị N đứng tên và ông Nguyễn Thành D đã lập thủ tục nhận thừa kế. Ngày 24 tháng 12 năm 2020, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành D toàn bộ phần đất diện tích 434,7m², thửa số 183, tờ bản đồ số 32, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 967853 do ông Nguyễn Thành D đứng tên quyền sử dụng đất và thời gian này phát sinh việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Thành D với ông Nguyễn Thành H. Năm 2021, ông Nguyễn Thành D thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP N1 để vay tiền. Tháng 5 năm 2025, ông Nguyễn Thành D kiện ông Nguyễn Thành H để đòi lại đất.

Ông Nguyễn Thành D cho rằng toàn bộ phần đất ông được đứng tên quyền sử dụng là ông nhận thừa kế tài sản của cha ông là ông Nguyễn Thành G và do mẹ ông là bà Hà Thị N, em ông là Nguyễn Thành T tặng cho. Phần đất do cha của ông được cụ Nguyễn Thị X1 tặng cho và cha của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 2003. Sau đó, cha của ông là ông Nguyễn Thành G cho ông Nguyễn Thành H mượn một phần đất để cất nhà cấp 4 để ở, diện tích cho mượn là 104,554m², mặt tiền giáp lộ 4,17m, mặt hậu 4,4m, chiều dài 24,4m, khi nào có nhu cầu sử dụng thì ông Nguyễn Thành H phải trả lại đất. Năm 2005, ông Nguyễn Thành H chỉ làm nhà ở bằng cây lá địa phương trên phần đất đã mượn, đến tháng 02/2025, ông Phan Thành H2 lại xây dựng nhà kiên cố trên phần đất nên phát sinh tranh chấp. Ông yêu cầu ông Nguyễn Thành H trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 134,5m².

Ông Phan Thành H2 xác định phần đất ông đang sử dụng là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn H1, cụ Nguyễn Thị X1 khai phá và tặng cho ông một phần diện tích 128m², ngang mặt tiền 4,17m, chiều ngang đoạn giữa 4,4m, chiều ngang mặt hậu 3,8m, chiều dài 32m, việc tặng cho chỉ nói miệng, không lập thành văn bản nhưng có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị T3 (là chị ruột ông Nguyễn Thành H). Năm 1996, ông đã cất nhà ở trên phần đất được tặng cho nhưng chưa làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 15/02/2020, ông Nguyễn Thành D vào

xây dựng, phân ranh đất trên phần đất của ông nên phát sinh tranh chấp. Ngày 15/02/2020, bà Hà Thị N đã ký vào biên bản thoả thuận có nội dung xác định ranh đất giữa hai gia đình là phần vách nhà của ông, phần phía sau đất trồng chiều ngang 5,2m x chiều dài 3,8m là của ông và cam kết đến ngày 15/04/2020, sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông lập thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó đã làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Thành D. Ngày 13/02/2025, ông Nguyễn Thành D tiếp tục thoả thuận với ông xác định ranh đất của ông chiều ngang mặt tiền và chiều ngang mặt hậu là 4,17m, dài 24,4m, ông Nguyễn Thành D đồng ý giao giấy chứng nhận cho ông để tách quyền sử dụng nhưng sau đó ông Nguyễn Thành D không thực hiện. Tại biên bản hoà giải ngày 13/3/2025, ông Nguyễn Thành D cũng thống nhất giao cho ông phần đất theo hiện trạng đang sử dụng đất chiều ngang mặt tiền 4,17m², chiều ngang mặt hậu 4,4m, chiều dài 24,4m. Đồng thời, ông Nguyễn Thành D sẽ thực hiện việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông sau khi đã thanh toán nợ ngân hàng, xoá thế chấp quyền sử dụng đất. Do phần đất đang tranh chấp là của ông được tặng cho chứ không có mượn đất theo lời khai của ông Nguyễn Thành D nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành D. Đồng thời, yêu cầu phân tố chia thừa kế đối với phần đất cha mẹ để lại có diện tích 434,7m², cho những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Nguyễn Thị X1, ông yêu cầu được nhận 01 kỷ phần là phần đất diện tích 107.8m².

Ngân hàng TMCP N1 (gọi tắt là Ngân hàng V) xác định: Vào năm 2021, ông Nguyễn Thành D có giao kết hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C. Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán nợ vay, ông Nguyễn Thành D đã thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 967853 của Ông Nguyễn Thành D cho ngân hàng V. Tổng cộng dư nợ tính đến ngày 25/3/2026 là 1.482.484.931 đồng. Ngân hàng V yêu cầu ông Nguyễn Thành D thanh toán nợ vay và nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng, kể từ ngày tiếp theo ngày 25/3/2026 cho đến ngày trả hết nợ gốc cho ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp nếu ông Nguyễn Thành D không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

Bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T2 thống nhất xác định là phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Nguyễn Thị X1, diện tích 434,7m². Năm 1991, cụ Nguyễn Thị X1 có di chúc miệng cho đất các anh em của ông Nguyễn Thành H. Năm 1996, ông Nguyễn Thành H cất nhà ở ổn định trên phần đất mẹ đã cho với tổng diện tích 128m², ngang mặt trước nhà 4,17m, giữa 4,4m, mặt sau 3,8m, chiều dài 32m và sử dụng cho đến hôm nay, không xảy ra tranh chấp. Nay các ông bà có yêu cầu chia thừa kế phần đất trên.

Bà Nguyễn Thị T3 cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 434,7m² là của cụ Nguyễn Thị X1. Khi còn sống, cụ X1 có tặng cho ông Nguyễn Thành H một phần diện tích là 144m² trước sự chứng kiến đầy đủ của các anh em trong gia đình. Đến năm 1996, ông Nguyễn Thành H cất nhà trên phần đất này ở ổn định, không xảy ra tranh chấp. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông

Nguyễn Thành D. Đồng thời, bà có yêu cầu độc lập về việc chia thừa kế theo pháp luật đối với phần đất diện tích 434.7m².

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Nguyễn Thành H rút lại yêu cầu về việc chia thừa kế và đồng ý trả giá trị phần diện tích đất thừa theo thỏa thuận là 6,1m² cho ông Nguyễn Thành D. Bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T2 đã rút yêu cầu về việc chia thừa kế. Ngân hàng V rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau quyết định:

- Không chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành D về việc buộc ông Nguyễn Thành H trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 101.7m² thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 23, tọa lạc khóm C, phường F, thành phố C (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thành D về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành H trả phần đất có diện tích 25.6m² thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 23, tọa lạc khóm C, phường F, thành phố C (nay là khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau).

- Buộc ông Nguyễn Thành H trả cho ông Nguyễn Thành D phần đất tranh chấp có diện tích 6.1m² bằng số tiền 36.295.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Hiền Thành H3 và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Thanh T1 về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 967853, cấp ngày 24/12/2020 do ông Nguyễn Thành D đứng tên quyền sử dụng.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành D thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Ngày 08/4/2026, ông Nguyễn Thành D kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành D, buộc ông Nguyễn Thành H tháo dỡ nhà trả lại phần đất diện tích 134,5m² và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành D và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Thành D được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật, ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành H tranh chấp với nhau về quyền sử dụng phần đất diện tích 134,5m². Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 9 Điều 26 BLTTDS xác định quan hệ pháp luật về “tranh chấp quyền sử dụng đất” và áp dụng các qui định của Bộ luật dân sự, Luật Đất đai để giải quyết vụ án là có căn cứ.

[3] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của ông Nguyễn Thành D:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp được nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định của vợ chồng cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Nguyễn Thị X1 khai phá trước năm 1975, phần đất có diện tích 514,3m². Cụ Nguyễn Văn H1 chết năm 1980, cụ Nguyễn Thị X1 chết năm 1991, phần đất được giao cho ông Nguyễn Thành G và ông Nguyễn Thành H quản lý, sử dụng.

[3.2] Xét về diễn biến vụ việc và quá trình sử dụng đất cho thấy: Sau khi cụ Nguyễn Văn H1 chết, phần đất do cụ Nguyễn Thị X1 cùng gia đình quản lý. Trước khi chết, cụ Nguyễn Thị X1 đã phân chia phần đất trên cho con là ông Nguyễn Thành G và ông Nguyễn Thành H quản lý, sử dụng. Năm 1996, ông Nguyễn Thành H về cất nhà ở trên phần đất mà ông Nguyễn Thành H cho rằng do cụ Nguyễn Thị X1 cho trước đó. Năm 2003, ông Nguyễn Thành G đã kê khai, đăng ký toàn bộ diện tích đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Nguyễn Thành G chết, bà Hà Thị N, ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành T thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho toàn bộ phần đất cho ông Nguyễn Thành D vào ngày 25/6/2020 và ông Nguyễn Thành D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 24/12/2020. Tháng 5/2025, ông Nguyễn Thành D kiện ông Nguyễn Thành H đòi lại đất.

[3.3] Xét về chứng cứ, ông Nguyễn Thành D cho rằng phần đất mà ông Nguyễn Thành H đang quản lý sử dụng là do cha của ông là ông Nguyễn Thành G cho ông Nguyễn Thành H mượn đất để cất nhà ở vào năm 2005, theo thỏa thuận thì khi có nhu cầu sử dụng đất thì ông Nguyễn Thành H trả lại. Tuy nhiên, việc cho mượn đất không được ông Nguyễn Thành H thừa nhận và ông Nguyễn Thành D không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc ông Nguyễn Thành G cho ông Nguyễn Thành H mượn đất. Còn ông Nguyễn Thành H xác định phần đất ông đang sử dụng là do mẹ của ông là cụ Nguyễn Thị X1 phân chia đất cho ông trước khi cụ Nguyễn Thị X1 qua đời. Việc ông Nguyễn Thành H được cụ Nguyễn Thị X1 cho đất tuy không có chứng cứ chứng minh nhưng được anh chị em trong gia đình còn lại thừa nhận và ông Nguyễn Thành H cũng đã nhận đất, cất nhà ở ổn định trên phần đất được cho từ năm 1996. Trải qua thời gian sử dụng hơn 25 năm thì mới phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Thành D. Sau khi xảy ra tranh chấp thì giữa ông Nguyễn Thành H cùng với ông Nguyễn Thành D, bà Hà Thị N nhiều lần lập văn bản thỏa thuận xác định và thừa nhận diện tích phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thành H và cam kết tách quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn

Thành H. Tại biên bản thoả thuận ngày 15/02/2020, bà Hà Thị N đã xác định “*ranh đất của ông Nguyễn Thành H hiện đã có nhà, lấy vách nhà làm ranh, phía sau còn phần đất trống dài 5m, ngang 3,8m là thuộc đất của ông Nguyễn Thành H. Đến ngày 15/4/2020, bà Hà Thị N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H đi tách sổ đỏ vì hai phần đất nêu trên có chung một giấy chứng nhận*”. Tại Biên bản thoả thuận ngày 13/02/2025 giữa ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành H thể hiện “*nguồn gốc đất của ông Nguyễn Thành H là của cha mẹ để lại, ông Nguyễn Thành D là cháu, đồng ý xác định ranh đất của ông Nguyễn Thành H mặt tiền và mặt hậu 4,17m, dài 24,4m. Ông Nguyễn Thành D thống nhất giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H để thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất*”. Tại Biên bản hoà giải ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân phường F, ông Nguyễn Thành D thống nhất giao cho ông Nguyễn Thành H phần đất theo hiện trạng đang sử dụng đất chiều ngang mặt tiền 4,17m², chiều ngang mặt hậu 4,4m, chiều dài 24,4m. Đồng thời, ông Nguyễn Thành D sẽ thực hiện việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành H sau khi đã thanh toán nợ cho ngân hàng, xoá thế chấp quyền sử dụng đất. Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T2 đều thống nhất xác định, phần đất ông Nguyễn Thành H đang cất nhà ở và quản lý, sử dụng là được cụ Nguyễn Thị X1 tặng cho từ năm 1996 chứ không phải đất của ông Nguyễn Thành G cho ông Nguyễn Thành H mượn.

[3.4] Xét về việc cấp quyền sử dụng đất thì tại thời điểm ông Nguyễn Thành G đã kê khai, đăng ký toàn bộ diện tích đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 938821 ngày 24/9/2003 thì trên phần đất này đã có nhà ở của ông Nguyễn Thành H. Ngày 25/6/2020, ông Nguyễn Thành D lập thủ tục thừa kế tài sản từ ông Nguyễn Thành G cũng như việc tặng cho đất của bà Hà Thị N, ông Nguyễn Thành T cho ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành D cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 967853 do ông Nguyễn Thành D đứng tên quyền sử dụng đất. Trong khi đó, phần đất ông Nguyễn Thành D thừa kế và được tặng cho thì có phần diện tích đất đang do ông Nguyễn Thành H quản lý, sử dụng, xây cất nhà ở. Từ đó cho thấy, việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành G và ông Nguyễn Thành D là chưa đảm bảo toàn diện về căn cứ pháp luật.

Từ những cơ sở trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Thành D về việc buộc ông Nguyễn Thành H trả lại diện tích đất 134,5m² đất mà ông Nguyễn Thành H đang quản lý sử dụng là có căn cứ.

[4] Xét về diện tích đất tranh chấp, phần đất tranh chấp theo đo đạc được xác định là 134,5m², thuộc thửa đất số 1 và thửa đất số 2 của Bản vẽ hiện trạng lập ngày 15/12/2025 của Trung tâm K và phần đất trên đang do ông Nguyễn Thành H quản lý, sử dụng. Phần diện tích đất xây dựng nhà ở của ông Nguyễn Thành H được xác định là 107,8m² thuộc phần đất tại thửa đất số 1 của bản vẽ hiện trạng có diện tích là 108,9m², phần còn lại không có nhà ở thuộc thửa đất số 2 có diện tích 25,6m².

Căn cứ vào các căn cứ đã phân tích và văn bản thoả thuận giữa ông Nguyễn Thành D và ông Nguyễn Thành H ngày 13/02/2025 thì phần đất của ông Nguyễn Thành H xác định có chiều ngang 4.17m, dài 24,4m, diện tích 101,7m² nhưng hiện trạng thực tế ông Nguyễn Thành H xây dựng nhà trên phần đất thuộc thửa đất số 1 của bản vẽ hiện trạng có diện tích 108,9m² (trong đó diện tích nhà là 107,8m²) vượt quá diện tích được cho theo xác định của các bên là 7,2m². Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào kết cấu căn nhà do ông Nguyễn Thành H xây dựng không phù hợp cho việc tháo dỡ, di dời nên chấp nhận giữ y cho ông Nguyễn Thành H phần diện tích xây cất nhà vượt quá diện tích đất được cho (tại thửa đất số 1 của bản vẽ hiện trạng) và buộc ông Nguyễn Thành H trả giá trị đất cho ông Nguyễn Thành D đối với phần diện tích đất vượt quá diện tích đất được cho cùng với việc giao trả phần diện tích đất 25,6m² (tại thửa số 2 của Bản vẽ hiện trạng) cho ông Nguyễn Thành D là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Thành H tự nguyện trả giá trị phần đất vượt quá diện tích được cho theo chứng thư thẩm định giá và cũng đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Thành D phần diện tích đất 25,6m² tại thửa đất số 2 của Bản vẽ hiện trạng lập ngày 15/12/2025.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất mà ông Nguyễn Thành H sử dụng tại thửa đất số 1 (theo bản vẽ hiện trạng) vượt quá diện tích đất được cho 6,1m² là chưa đúng trên thực địa do phần diện tích đất tại thửa đất số 1 được giao cho ông Nguyễn Thành H tiếp tục sử dụng có diện tích 108,9m² nên ông Nguyễn Thành H đã sử dụng vượt quá diện tích đất được cho là 7,2m² chứ không phải 6,1m². Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá đất tại thửa đất số 1 của Bản vẽ hiện trạng lập ngày 15/12/2025 với mức giá 5.950.000 đồng/1m² là chưa đúng với kết quả thẩm định giá. Tại kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần T5 thì phần đất tại thửa đất số 1 của của Bản vẽ hiện trạng có giá trị là 12.614.000 đồng/1m². Do đó, ông Nguyễn Thành H phải chịu trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành D giá trị phần diện tích đất 7,2m² bằng số tiền 90.820.800 đồng. Do xác định sai diện tích đất và áp giá đất không đúng giá đất thẩm định nên dẫn đến sai về số tiền hoàn trả giá trị đất và sai về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí mà các bên đương sự phải chịu.

[5] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tổng cộng là 39.093.000 đồng, ông Nguyễn Thành H đã dự nộp và thanh toán xong. Do yêu cầu của ông Nguyễn Thành D không được chấp nhận trên diện tích đất 101,7m² nên ông Nguyễn Thành D phải chịu chi phí tố tụng tương ứng số tiền 29.559.500 đồng và số tiền này ông Nguyễn Thành D chịu trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Thành H. Ông Nguyễn Thành H chịu trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành D diện tích đất 32,8m² (trong đó có 7,2m² trả bằng giá trị đất) nên ông Nguyễn Thành H tự chịu phần chi phí tố tụng tương ứng là 9.533.500 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông Nguyễn Thành D phải chịu đối với diện tích đất 101,7m² mà yêu cầu của ông Nguyễn Thành D không được chấp nhận bằng số tiền 50.485.314 đồng. Ông Nguyễn Thành H phải chịu án phí đối với phần đất có diện tích 32,8m² mà ông Nguyễn Thành H phải trả bằng số tiền 20.549.568 đồng **nhưng do ông Nguyễn Thành H là người khuyết tật nên được**

miễn án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số:326/2017/UBTVQH14.

[7] Đối với ông Nguyễn Thanh H4 không có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng và cũng không yêu cầu hủy phần diện tích đất nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thành D và hiện tại quyền sử dụng đất ông Nguyễn Thành D đang thế chấp cho Ngân hàng V để vay tiền nhưng Ngân hàng V rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét mà giao ông Nguyễn Thành H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo qui định chung là phù hợp. Ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T2 đã rút yêu cầu về việc chia thừa kế và Ngân hàng V rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T2 đã rút yêu cầu về việc chia thừa kế và Ngân hàng V tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng qui định của pháp luật.

[8] Từ những sơ sở trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành D. Tuy nhiên, do có sai sót về việc xác định diện tích đất, giá đất, chi phí tố tụng và án phí nên sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp, nên chấp nhận.

[8] Kháng cáo của ông Nguyễn Thành D không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thành D phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

2. Căn cứ các Điều 26, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 125, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 158, 159, 160, 161, 236 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành D. Buộc ông Nguyễn Thành H trả lại cho ông Nguyễn Thành D phần đất có diện tích 25.6m² thuộc thửa đất số 2 tại Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm K - Quan trắc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C lập ngày 15/12/2025.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành D về việc buộc ông Nguyễn Thành H trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 101,7m² thuộc một phần

thửa đất số 1 tại Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm K - Quan trắc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C lập ngày 15/12/2025.

- Giao cho ông Nguyễn Thành H được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 108,9m² thuộc thửa đất số 1 tại Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm K - Quan trắc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C lập ngày 15/12/2025. Buộc ông Nguyễn Thành H trả cho ông Nguyễn Thành D giá trị phần đất diện tích 7,2 m² (thuộc thửa đất số 1) bằng số tiền 90.820.800 đồng.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 15/12/2025 và sơ đồ thửa đất của Trung tâm K - Quan trắc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C).

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành H và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Thanh T1 về việc chia thừa kế quyền sử dụng đất và đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP N1 về việc buộc ông Nguyễn Thành D thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng.

- Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành D phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thành H số tiền 29.559.500 đồng. Ông Nguyễn Thành H phải chịu số tiền 9.533.500 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Thành D phải chịu 50.485.314 đồng, được trừ số tiền dự nộp 18.540.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0010608 ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, ông Nguyễn Thành D phải nộp tiếp số tiền 31.945.314 đồng. Ông Nguyễn Thành H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Văn T2 và Ngân hàng TMCP N1 không phải chịu án phí. H5 lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thu B, ông Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Văn T2 số tiền 4.375.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0010946 ngày 29/5/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. H5 lại cho Ngân hàng TMCP N1 tiền tạm ứng án phí là 28.228.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0003438 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Thành D phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng đã dự nộp ngày 08/4/2026 tại biên lai số 0003948 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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 Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TANDTCM).

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

Nguyễn Thế Phương