

**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: 997/2026/DS-PT

Ngày: 12/8/2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Trang – Thư ký 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 12 tháng 8 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1100/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1226/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phạm Trần Như T (tên gọi khác H), sinh năm 1980. Địa chỉ: Số A, KV T, phường L, quận Ô, Tp Cần Thơ (nay là phường T, Tp Cần Thơ)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Châu Chí C. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* ông Trần Văn S (đã mất năm 2004). Địa chỉ: Số A, KV T, phường T, Tp Cần Thơ.

****Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng:***

1. Trần Quốc K, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số H, KV K, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1975. Địa chỉ: KV T, phường P, Tp Cần Thơ

3. Trần Quốc K1, sinh năm 1980. Địa chỉ: KV T, phường T, Tp Cần Thơ.

4. Trần Quốc K2, sinh năm 1982. Địa chỉ: KV T, phường T, Tp Cần Thơ

5. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1954. Địa chỉ: KV T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông K1, ông K2, bà N: ông Trần Quốc K, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số H, KV K, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn Á, sinh năm 1950, bà Trần Thị Kim H1, sinh năm 1953. Cùng địa chỉ: KV T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Á: ông Nguyễn Châu Chí C. Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Trần Như T (H); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Á, bà Trần Thị Kim H1; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn S: ông Trần Quốc K, bà Phạm Thị N, bà Trần Thị Ngọc T1, ông Trần Quốc K1, ông Trần Quốc K2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 24/9/2024, và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Trần Như T trình bày: Ông yêu cầu Tòa án công nhận và giao cho ông quyền sử dụng phần diện tích đất 400m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số 001772 cấp ngày 30/10/1990. Đồng thời, ông yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất 400m² nêu trên để giao quyền sử dụng đất cho ông theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông bà nội của ông vào năm 1992 đã cho cha mẹ ông là ông Phạm Văn Á và bà Trần Thị Kim H1 một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08. Việc cho đất chỉ được thực hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản. Do có quan hệ ruột thịt, tin tưởng lẫn nhau nên khi làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, gia đình để cho ông Trần Văn S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông T trình bày, tại thời điểm được cho đất, hiện trạng phần đất là ruộng nước. Sau đó, cha ông là ông Phạm Văn Á đã tiến hành san lấp ruộng để làm mặt bằng sử dụng. Đến năm 1999, gia đình ông xây dựng nhà ở kiên cố bằng tường gạch trên phần đất này và sinh sống ổn định, liên tục cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Sau một thời gian, ông T tiếp tục sinh sống tại đây cùng cha mẹ, vợ và các con, đồng thời mở cửa hàng làm cửa sắt mang tên H tại căn nhà trên đất tranh chấp.

Khi ông T có nhu cầu làm thủ tục tách thửa để được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 400m² đang quản lý, sử dụng thì những người

thừa kế của ông Trần Văn S không đồng ý, cho rằng phần đất này không phải là đất được cho tặng mà chỉ là đất cho ở nhờ. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- *Phía bị đơn là ông Trần Văn S đã chết năm 2004. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S và người đại diện theo ủy quyền, Ông Trần Quốc K trình bày:* Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía bị đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08 là do ông bà ngoại cho sau thời kỳ giải phóng, sau đó cho cha mẹ của họ là ông Trần Văn S và bà Phạm Thị N. Ông Trần Văn S và bà Phạm Thị N là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Khoảng năm 2000, ông Trần Văn S thấy ông Phạm Văn Á là anh vợ có hoàn cảnh khó khăn và có đất phía sau nhà nên cho gia đình ông Á ở nhờ trên một phần diện tích thuộc thửa đất số 46. Khi cho ở nhờ, các bên có thỏa thuận miệng về thời hạn sử dụng khoảng 20 năm. Theo bị đơn, đến nay đã hết thời hạn cho ở nhờ nhưng gia đình ông Á và ông T vẫn tiếp tục sử dụng đất và không trả lại.

Phía bị đơn xác định tại thời điểm cho ở nhờ, phần đất này là đất trồng, là nương nước, không phải là đất được cho tặng để ở lâu dài. Việc ông Á tự ý san lấp nương, xây dựng nhà ở và để cho con là ông T tiếp tục sinh sống là vượt quá phạm vi thỏa thuận ban đầu. Do đó, phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tách thửa của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trần Như T. Yêu cầu buộc gia đình ông Phạm Văn Á và con là Phạm Trần Như T tháo dỡ di dời nhà, tài sản ra khỏi thửa đất số 46 trả lại quyền sử dụng đất. Đối với những người làm chứng là bà L, bà N1, ông N2, ông H2, thì bị đơn không đồng ý với lời làm chứng của những người này, vì không đúng và không có cơ sở.

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S, bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:* Bà thống nhất ý kiến của ông K, yêu cầu ông Á trả lại quyền sử dụng đất lần chiếm và di dời tài sản ra khỏi thửa đất số 46.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Á trình bày:* Ông Á và bà H1 là vợ chồng, hiện đang sinh sống tại căn nhà tọa lạc trên phần đất thuộc thửa số 46, khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Theo trình bày, nguồn gốc thửa đất nêu trên là của ông Phạm Văn Y, sau đó cho lại vợ chồng ông Trần Văn S và bà Phạm Thị N quản lý, sử dụng. Khoảng năm 1977, do hoàn cảnh gia đình ông Á, bà H1 khó khăn, không có chỗ ở, vợ chồng ông S, bà N đã cho

ông bà một phần đất là phần mương có bề ngang khoảng 8–9m, chiều dài gần 20m để san lấp, cất nhà ở ổn định. Sau đó cất nhà sinh sống ổn định, liên tục trên phần đất này, không phát sinh tranh chấp, được gia đình và xóm giềng xung quanh biết và chứng kiến. Năm 1999, ông bà tự bỏ công sức, chi phí san lấp nền và xây dựng căn nhà để ở lâu dài. Trong quá trình sử dụng đất, do quan hệ gia đình và sự thống nhất giữa các bên, phần đất được đứng tên kê khai giấy tờ bởi ông Trần Văn S. Trước khi ông Trần Văn S qua đời, vợ chồng ông S và bà Phạm Thị N đã thống nhất sẽ thực hiện thủ tục tách bằng khoán phần đất có căn nhà của ông Á, bà H1 để ổn định lâu dài. Tuy nhiên, sau khi ông S mất, do nhiều nguyên nhân, trong đó có việc con cái không thống nhất và điều kiện tài chính, nên việc tách giấy chưa thực hiện được.

Cuối năm 2021, phát sinh tranh chấp ranh đất với hộ liền kề là bà Nguyễn Thị Kiều T2. Trong quá trình Tòa án giải quyết, căn nhà của ông Á, bà H1 được xác định nằm trên phần đất đứng tên ông Trần Văn S. Do tin tưởng bà Phạm Thị N và hạn chế về hiểu biết pháp luật, ông bà không trình bày đầy đủ nguồn gốc nhà đất và không có yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp ranh đất.

Sau đó, khi ông Á, bà H1 đề nghị tiếp tục thực hiện việc tách bằng khoán phần đất có căn nhà đang ở thì phát sinh mâu thuẫn với bà Phạm Thị N và ông Trần Quốc K1. Các bên không thực hiện việc tách giấy, đồng thời có hành vi cản trở sinh hoạt của gia đình ông bà như bít lối thoát nước, phá mái hiên, gây ngập nước khi mưa lớn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống sinh hoạt. Ông Á và bà H1 xác định căn nhà hiện nay là do chính ông bà tạo lập từ năm 1999 trên phần đất đã được cho ở từ trước. Do tuổi cao và để thuận tiện trong sinh hoạt cũng như thực hiện các thủ tục pháp lý, gia đình ông bà đã thống nhất giao căn nhà cho con trai là ông Phạm Trần Như T (tên thường gọi là H) quản lý, sử dụng và đứng ra thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan.

- *Những người làm chứng gồm ông H2, ông H3, bà N3, ông N4 và bà L* đều trình bày thống nhất rằng nguồn gốc thửa đất số 46, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ là của ông Phạm Văn Y, sau đó cho lại bà Phạm Thị N và ông Trần Văn S. Trong quá trình sử dụng đất, do thấy ông Phạm Văn Á có hoàn cảnh khó khăn, không có chỗ ở và phải ở phía sau đồng, ông S và bà N đã cho ông Á một phần đất là mương nước thuộc thửa đất số 46, có bề ngang khoảng 8–9m, chiều dài khoảng gần 20m để san lấp, cất nhà ở. Việc cho đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không xác định thời hạn sử dụng, có người cho rằng chỉ nói cho cất nhà ở, có người xác nhận là cho cất nhà ở lâu dài. Khoảng năm 2001, ông Á tiến hành san lấp, bơm cát và xây dựng nhà ở trên phần mương này và sử dụng ổn định cho đến nay, hiện là nơi sinh sống của gia đình ông Á và có mở tiệm cửa sắt tên

H. Các người làm chứng đều xác nhận việc ông S, bà N cho ông Á phần đất nêu trên thì anh em trong gia đình đều biết. Đồng thời, ông H2, ông H3, ông N4, bà N3 còn cho biết đã từng thấy bà N lập văn bản cho một phần thửa đất số 46 cho ông Á, có các con của ông S, bà N ký tên, chỉ thiếu chữ ký của người con thứ hai tên Trần Quốc K.

- Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Trần Như T.

Công nhận cho ông Phạm Trần Như T được quyền sử dụng diện tích 123,9 m², loại đất ODT tại vị trí B thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, Tp Cần Thơ). (kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 198 ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C)

2. Buộc ông Phạm Trần Như T có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền tương ứng 50% giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 123,9 m², tính theo đơn giá 7.000.000 đồng/m², cụ thể số tiền thanh toán là 433.650.000 đồng (bốn trăm ba mươi ba triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bị đơn mà nguyên đơn không trả số tiền trên thì có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với diện tích 40,5 m² tại vị trí A. Buộc nguyên đơn tháo dỡ vật, kiến trúc, công trình xây dựng trên diện tích đất 40,5 m², loại đất ODT tại vị trí A để trả lại diện tích đất cho bị đơn.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn tháo dỡ nhà ở kiên cố tại vị trí B là 123,9 m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn Á và Bà Trần Thị Kim H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S: Ông Trần Quốc K, Bà Phạm Thị N, Bà Trần Thị Ngọc T1, Ông Trần Quốc K1, Ông Trần Quốc K2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm về việc buộc gia đình ông Phạm Văn Á, bà Trần Thị Kim H1, ông Phạm Trần Như T phải di dời tài sản gồm 01 căn nhà cấp 4 đã 25 năm quá niên hạn để trả lại đất diện tích 123,9m², loại đất ODT, tại vị trí B, thuộc thửa đất số 46, TBĐ số 08, tọa lạc tại: khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ cho ông bà (chưa kể việc không đòi hỏi ông Á phải bồi thường huê lợi cho 05 năm từ 2020 – 2025) quá hạn so với lời hứa chỉ mượn 20 năm. Ông bà có thể chấp nhận hỗ trợ một phần kinh phí di dời nếu gia đình ông Á có yêu cầu, hoặc ông Á phải thanh toán cho ông bà 100% giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 123,9m² tính theo giá thị trường.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp đã được ông so và bà N tặng cho vào năm 1977 đến nay, nguyên đơn đã xây dựng nhà kiên cố, nhưng phía nguyên đơn không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Hơn nữa, phía nguyên đơn cũng biết ông S là người đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có khiếu nại hay tranh chấp nên không có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án khu vực chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn đã ở trên đất lâu năm và có công sức tôn tạo đất mương, trồng thành đất bằng phẳng như ngày nay, nên khi buộc nguyên đơn trả lại 50% giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí B cho bị đơn là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bị đơn yêu cầu buộc nguyên đơn trả 100% giá trị quyền sử dụng đất là chưa đủ căn cứ chấp nhận. Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại vị trí A và B có diện tích 164.4m² không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất là chưa

phù hợp. Bởi lẽ, như đã nhận định phía nguyên đơn cho rằng được ông S và bà N tặng cho, nhưng không có bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh, nên không có căn cứ công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn. Tuy nhiên, xét thấy phần đất tại vị trí A có diện tích $40.5m^2$ Tòa án khu vực xác định là nhà sau, tách rời nhà chính nên có thể tháo dỡ không ảnh hưởng đến kết cấu nhà chính và nếu công nhận cho bị đơn sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hình thể, ranh giới sử dụng của phần đất còn lại thuộc thửa 46 là chưa phù hợp. Bởi lẽ, phía nguyên đơn cung cấp hình ảnh thì phần nhà sau có kết cấu dính vào nhà chính, nếu tách rời sẽ ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà chính, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu toàn bộ căn nhà. Do đó, cần ổn định vị trí A cho nguyên đơn nhưng buộc nguyên đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn theo giá thị trường. Bởi lẽ, tại phần đất này phía nguyên đơn coi nói ra thêm, không phải bồi đắp ngay từ đầu nên buộc nguyên đơn trả lại 100% giá trị đối với phần đất có diện tích $40,5m^2 \times 7.000.000 \text{ đồng} = 283.500.000 \text{ đồng}$. Từ những phân tích trên, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025), không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc K, bà Trần Thị Ngọc T1, ông Trần Quốc K1, Trần Quốc K2, bà Phạm Thị N, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn, công nhận vị trí A diện tích $40,5m^2$ cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất 283.500.000 đồng cho bị đơn, không chấp nhận yêu cầu không trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích $123,9m^2$, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận và giao cho nguyên đơn quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ, phía bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất đang sử dụng do đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của phía bị đơn nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn, bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Á, bà H1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, bà H1 có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 289 của

Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim H1.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Tại phiên tòa, các bên thống nhất xác định phần đất tranh chấp thể hiện tại vị trí A có diện tích 40,5 m² và vị trí B có diện tích 123,9 m² theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất số 198/VPĐK.DV ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (sau đây gọi tắt là Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất số 198). Ngoài ra, phía nguyên đơn thống nhất với việc xem xét thẩm định và định giá ngày 23/4/2025, tuy nhiên, phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có ý kiến phản bác gì về giá đã định. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất số 198 cũng như Biên bản định giá ngày 23/4/2025 để làm căn cứ để giải quyết vụ án.

[4.2] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn S, đã được Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 46 vào ngày 30/10/1992. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn thừa nhận phần đất tranh chấp này vào khoảng những năm 1999, ông Trần Văn S và bà Phạm Thị N đã cho gia đình ông Phạm Văn Á mượn một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 46 để ở nên kháng cáo của bị đơn về việc xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn là có căn cứ.

[4.3] Phía bị đơn cho rằng vào khoảng năm 1999, ông Trần Văn S và bà Phạm Thị N có cho ông Phạm Văn Á mượn sử dụng một phần đất là nhằm mục đích cho ở, xuất phát từ hoàn cảnh khó khăn của ông Á, không có chỗ ở, phần đất cho sử dụng ban đầu là nương nước. Đồng thời, phía nguyên đơn cũng xác nhận ông Trần Văn S và bà Phạm Thị N đã cho gia đình ông Phạm Văn Á một phần đất là nương nước thuộc thửa đất số 46 để san lấp, cất nhà ở. Như vậy, các bên đều thừa nhận phần đất cho mượn là nương nước. Căn cứ Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất số 198, phần đất cho mượn có tổng diện tích 164,4m² được thể hiện tại vị trí B có diện tích 123,9m² và vị trí A có diện tích 40,5m², phần đất này nằm trong quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn S.

[4.4] Do các bên đều thừa nhận phần đất cho mượn là nương nước. Do đó, để có điều kiện xây dựng nhà ở và sử dụng đất, gia đình ông Á đã bỏ công sức, chi phí san lấp, tôn tạo, cải tạo từ đất nương thành mặt bằng có thể sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở và kinh doanh nên làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là

có sự đóng góp của người trực tiếp quản lý, trong quá trình sử dụng đất đã san lấp, cải tạo, tôn tạo đất. Phía nguyên đơn có yêu cầu tính công tôn tạo đất, xét thấy, việc phía nguyên đơn tôn tạo đất bằng cách san lấp mương nước để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của chính gia đình nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để xác định tỷ lệ công sức tôn tạo của nguyên đơn là 50% giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp nên yêu cầu này của phía nguyên đơn không được chấp nhận.

[4.5] Tại đơn kháng cáo ngày 05/02/2026 (bút lục 208), các bị đơn có yêu cầu nếu giao đất cho nguyên đơn sử dụng thì nguyên đơn phải trả cho bị đơn 100% giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn đã thay đổi ý kiến chỉ yêu cầu được nhận lại đất tranh chấp, không đồng ý cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất này. Xét thấy, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất số 198 cũng như tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2025 thể hiện tài sản trên đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 tại vị trí B và phần mái che gắn liền nhà chính tại vị trí A của Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất số 198. Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận phần nhà tạm tại vị trí A được xây dựng sau nhà chính tầm 02 năm. Như vậy, phía nguyên đơn đã xây dựng nhà ở trên đất tranh chấp được phía gia đình bị đơn đồng ý. Do đó, căn nhà do phía gia đình nguyên đơn đã xây dựng nhà ở là kiên cố với kết cấu tường bê tông cốt thép, sinh sống ổn định từ khoảng năm 1999 cho đến nay. Mặc dù, đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng trên đất có tồn tại căn nhà của gia đình nguyên đơn, nếu tháo dỡ di dời sẽ gây lãng phí nên cần ổn định cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất tại các vị trí tranh chấp A và B theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất số 198 là phù hợp. Đồng thời, đây cũng là phù hợp với một trong những yêu cầu ban đầu khi các bị đơn kháng cáo được thể hiện tại Tại đơn kháng cáo ngày 05/02/2026 (bút lục 208). Như đã phân tích trên, việc gia đình nguyên đơn ở trên đất tranh chấp tuy có công sức trong việc tôn tạo đất nhưng việc tôn tạo đất này phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của gia đình nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn được quyền sử dụng đất tại các vị trí tranh chấp, thì nguyên đơn phải có trách nhiệm trả lại 100% giá trị quyền sử dụng đất cho các bị đơn. Căn cứ theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2025, nguyên đơn có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho các bị đơn số tiền 1.150.800.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu tám trăm ngàn đồng) là phù hợp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

-Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

* Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu kháng của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim H1

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Trần Như T.

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Á.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Quốc K2, ông Trần Quốc K1, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Trần Quốc K về việc xác định đất tranh chấp là của gia đình bị đơn.

5. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Quốc K2, ông Trần Quốc K1, bà Trần Thị Ngọc T1 và ông Trần Quốc K về việc buộc nguyên đơn tháo dỡ nhà giao trả lại đất cho các bị đơn.

6. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2026/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ.

- Công nhận cho ông Phạm Trần Như T được quyền sử dụng diện tích 40,5m², loại đất ODT tại vị trí A và diện tích 123,9 m², loại đất ODT tại vị trí B thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 198 ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Buộc ông Phạm Trần Như T có nghĩa vụ thanh toán cho các bị đơn giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.150.800.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu tám trăm ngàn đồng).

- Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bị đơn mà nguyên đơn không trả số tiền trên thì có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn tháo dỡ nhà ở trả lại đất có diện tích 40,5m² tại vị trí A và diện tích 123,9 m² tại vị trí B theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 198 ngày 17/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

7. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 5.253.960 đồng (nguyên đơn đã nộp xong).

8. Về án phí: Nguyên đơn chịu 46.524.000 đồng án phí, khấu trừ vào biên lai tạm ứng án phí đã nộp số 0002214 ngày 07/11/2024 là 600.000 đồng, nguyên đơn phải nộp thêm 45.924.000 đồng. Các bị đơn ông Trần Quốc K, Trần Thị Ngọc T1, Trần Quốc K2, Trần Quốc K1, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng án phí tiền tạm ứng án phí đã nộp số theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002277, 0002276, 0002274, 0002275 cùng ngày 29/11/2024 tại Thi hành án dân sự.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002366 ngày 02/2/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Miễn án phí cho người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Á và bà H1.

Bị đơn bà Phạm Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003497 ngày 25/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Trần Quốc K2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003498 ngày 25/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Trần Quốc K1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003495 ngày 25/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003496 ngày 25/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Trần Quốc K được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003502 ngày 25/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 2 Luật 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 36 và

Điều 71 Luật hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Tuyết Loan

Nguyễn Thị Trang Thu

Phan Thị Tuyết Mai

