

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: 793/2026/DS-PT
Ngày 22/7/2026
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: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Linh

Bà Lê Thị Minh Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đoàn Quốc Thịnh - Thẩm tra 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 Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 491/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 566/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang; nay là xã T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Nguyễn Duy T, là luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang; nay là xã T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tiến C, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A ấp T, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang; nay là số 101 ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (được đại diện theo văn bản ngày 17/11/2025). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Chí N2**, sinh năm 1980. Địa chỉ: **Lô H, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ**; nay là phường C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1960. Địa chỉ: **Ấp M, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**; nay là xã M, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3. Ông **Trần Thiệu P1**, sinh năm 1967. Địa chỉ: **Ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang** (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị Thanh N**, là nguyên đơn và bà **Nguyễn Thị N1** là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trình bày của bà **Nguyễn Thị Thanh N** trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào năm 2018, bà **Nguyễn Thị Thanh N** nhận chuyển nhượng từ ông **Trần Thiệu P1** hai thửa đất số 2431, diện tích 74,0m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa số 2149, diện tích 60,1m², loại đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc tại **ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang** (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). Sau khi chỉnh lý sang tên ngày 10/10/2018, bà **N** sử dụng đất giáp ranh với đất của bà **Nguyễn Thị N1**.

Đến năm 2021, khi bà **N** làm sân, bà **N1** cho rằng phần ranh đất của mình lấn sang đất bà **N** khoảng 20cm. Sau đó, bà **N1** tháo dỡ vách nhà cũ, xây dựng bức tường mới lấn sang đất bà **N** phía mặt trước khoảng 30cm, chiều dài khoảng 30m. Gia đình bà **N** có ngăn cản nhưng bà **N1** đã xây dựng kiên cố nên bà **N** khởi kiện yêu cầu bà **N1** tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 4,5m². Sau đó, bà **N** bổ sung yêu cầu buộc bà **N1** tháo dỡ toàn bộ công trình mới xây dựng lấn sang đất bà **N** tại thửa 2431 và 2149, trả lại diện tích đo đạc 8,2m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc để trả lại phần đã lấn chiếm có diện tích 3,3m² (vị trí VII là 0,3m² thuộc thửa 2141 và vị trí VIII là 3m² thuộc thửa 2311 theo lược đồ ngày 26/9/2025). Kích thước phần đất yêu cầu trả lại phía ngoài có chiều ngang giáp Quốc lộ là 40cm, kéo dài hết đất và nhỏ dần về 0cm ở đầu phía trong.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà **Nguyễn Thị N1**, thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông **Nguyễn Tiến C** trình bày:

Phần đất bà **Nguyễn Thị N1** sử dụng do được nhận tặng cho từ bà **Nguyễn Thị H** vào năm 2011, đã sang tên quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, các bên

đã cấm trụ đá từ năm 2011 và không phát sinh tranh chấp. Bà N1 đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2011, đến năm 2020 có sửa chữa theo vị trí cũ, không coi nói diện tích. Do đó, bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tháo dỡ, di dời công trình để trả lại diện tích đất 3,3m² vì không có căn cứ.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiều P1 trình bày:

Ông Trần Thiều P1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh N phần đất tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang vào năm 2018. Trước khi chuyển nhượng, ranh giới đất đã ổn định, không có tranh chấp. Ông P1 đã giao đất cho bà N đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà N sử dụng đất và phát sinh tranh chấp với bà N1 thì Ông không biết, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào năm 2011, bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Lê Hoàng Văn P2 đất tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Ngày 22/6/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hậu Giang chỉnh lý giấy chứng nhận, sau đó bà H đổi lại sổ hồng vào năm 2012. Khi chuyển nhượng, các bên đã xác định ranh giới, cấm trụ đá và gia đình bà H xây dựng nhà kiên cố, không phát sinh tranh chấp. Đến năm 2014, bà H tặng cho phần đất này cho bà Nguyễn Thị N1, đã sang tên quyền sử dụng đất. Phần đất bà N1 sử dụng hiện nay đúng với phần đất bà H đã sử dụng trước đây, không có việc lấn chiếm đất của bà N.

- Tại Bản án số 118/2025/DS-ST ngày 28/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ đã quyết định như sau (tóm tắt):

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N với số tiền là 5.735.000 đồng đối phần đất có diện tích 3,3m².

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 3,3m², trong đó diện tích 0,3m² (tại vị trí VII) thuộc thửa 2141 và diện tích 3m² (tại vị trí VIII) thuộc thửa 2311, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ, theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ (Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thanh N** được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008494 ngày 13/10/2022 và biên lai thu tạm ứng án phí số 0007056 ngày 23/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà **Nguyễn Thị N1** phải chịu toàn bộ là 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Bà **Nguyễn Thị N1** đã nộp 7.500.000 đồng, bà **Nguyễn Thị Thanh N** đã nộp 5.000.000 đồng. Do đó, buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị N1** phải nộp lại số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ để giao trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thanh N**.”

Ngoài ra, bản án còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

- Sau khi xét xử, bản án trên đã bị kháng cáo như sau:

+ Ngày 10/10/2025, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận việc trả bằng giá trị tiền; nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm. Kèm theo đơn kháng cáo, nguyên đơn đã cung cấp các hình ảnh chụp có màu ghi nhận hiện trạng tài sản tranh chấp trước và sau khi bị đơn xây dựng, sửa chữa.

+ Ngày 13/10/2025, bà **Nguyễn Thị N1** nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Thanh N**, bà **Nguyễn Thị N1** được nộp trong thời hạn kháng cáo và có nội dung, hình thức phù hợp quy định của Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà **Nguyễn Thị H**, ông **Trần Thiệu P1** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), Hội đồng xét xử xác định các tình tiết sau là sự thật:

[3.1] Về nguồn gốc, thửa đất số 2431, tờ bản đồ số 2, diện tích 74,0m², loại đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BV 399273, số vào sổ CH00939 và thửa đất số 2149, tờ bản đồ số 2, diện tích 60,1m², loại đất ở tại nông thôn theo GCNQSDĐ số BV 399274, số vào sổ CH00940 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 03/6/2015 cho ông Trần Thiệu P1. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông P1, đến ngày 10/10/2018 bà Nguyễn Thị Thanh N được chỉnh lý sang tên đối với hai thửa đất này.

[3.2] Còn thửa đất số 2311, tờ bản đồ số 02, diện tích 59,0m², loại đất trồng cây lâu năm theo GCNQSDĐ số BL 062476, số vào sổ CH00305 và thửa đất số 2141, tờ bản đồ số 02, diện tích 38,1m², loại đất ở tại nông thôn theo GCNQSDĐ số BL 062475, số vào sổ CH00304 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 27/9/2012 cho bà Nguyễn Thị H. Sau khi nhận tặng cho từ bà H, bà Nguyễn Thị N1 được chỉnh lý sang tên đối với hai thửa đất này vào ngày 04/9/2014.

[3.3] Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 03/01/2024 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 26/9/2025 thì diện tích thực tế nguyên đơn đang sử dụng tại thửa đất số 2431 là 73,9m² và thửa đất số 2149 là 59,2m²; diện tích thực tế bị đơn đang sử dụng thửa đất số 2141 là 38,7m² và thửa đất số 2311 là 77m². Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 3,3m², gồm 0,3m² tại vị trí VII và 3m² tại vị trí VIII, có kích thước chiều ngang phía giáp Quốc lộ là 40cm và nhỏ dần về 0cm ở phía trong.

[3.4] Trên phần đất tranh chấp 3,3m² hiện có công trình xây dựng, vật kiến trúc của bị đơn gồm một phần nhà chính, mái che và tường xây cấp nhà chính.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Bà Nguyễn Thị N1 trình bày gia đình bà N1 đã quản lý, sử dụng đất đúng ranh giới, mốc giới ổn định bằng trụ đá có từ năm 2011 và căn nhà của bị đơn đã tồn tại trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất; đồng thời, khi tiến hành sửa chữa nhà, bị đơn chỉ thực hiện trên nền nhà cũ và không coi nói, lấn chiếm sang phần đất của nguyên đơn. Còn bà Nguyễn Thị Thanh N cho rằng ranh giới sử dụng đất của hai bên đã ổn định từ trước, nhưng khi sửa chữa nhà, bị đơn đã tháo dỡ vách tiền chế cũ, xây tường gạch kiên cố lấn sang đất của nguyên đơn với diện tích 3,3m² tại vị trí VII và VIII theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1

[4.2] Qua đối chiếu với Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/9/2025, diện tích thực tế sử dụng của bà N1 tại thửa đất số 2311 là 77,0m² (thừa 18,0m² so với GCNQSDĐ) và thửa 2141 là 38,7m² (thừa 0,6m² so với GCNQSDĐ), trong đó, riêng cạnh mặt tiền tiếp giáp Quốc lộ F dư 56cm so với GCNQSDĐ. Còn diện

tích thực tế bà **N** đang sử dụng tại thửa đất số 2431 là 73,9m² (thiếu 0,1m² so với GCNQSDĐ) và thửa 2149 là 59,2m² (thiếu 0,9m² so với GCNQSDĐ), trong đó, cạnh chiều ngang mặt tiền giáp **Quốc lộ F** bị thiếu 40cm so với GCNQSDĐ.

[4.3] Theo Sơ đồ đo đạc nêu trên, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2025 và các ảnh chụp hiện trạng do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện diện tích 3,3m² đất tranh chấp tại vị trí VII và VIII ở phía ngoài giáp **Quốc lộ F** có kích thước ngang 40cm và chạy dọc vào phía trong theo tường nhà của bị đơn; trên phần đất này là một phần nhà ở gồm vách tường, mái che và tường gạch xây cặp nhà chính của bị đơn (bút lục số 293-295, 353-354). Tại thời điểm nguyên đơn tiến hành san lấp mặt bằng và đổ bê tông sân, vách tường ngăn cách giữa hai bên thuộc thửa đất số 2311 và 2141 của bị đơn là một mặt phẳng, có kết cấu liên lạc từ phía trước giáp **Quốc lộ F** chạy dài về phía sau. Nhưng các ảnh chụp sau khi phát sinh tranh chấp thể hiện phần tường nhà mới sửa chữa, xây dựng lại không còn phẳng và đồng nhất như hiện trạng cũ mà xuất hiện một gờ tường xây lồi ra sang phía phần đất thuộc thửa đất số 2431 và 2149 của nguyên đơn; đồng thời, tại vị trí tường nhà chính, bị đơn xây dựng thêm hàng gạch mới làm cho gờ tường này và hàng gạch mới xây thêm không còn nằm trên cùng một trục thẳng đứng so với vách tường kiên cố cũ.

[4.4] Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn sử dụng thiếu 40cm và bị đơn sử dụng thừa 56cm ở cạnh giáp **Quốc lộ F** so với GCNQSDĐ tại vị trí tranh chấp mà bị đơn mới xây dựng đã cho thấy khi sửa chữa nhà, bị đơn đã tháo dỡ vách tiền chế cũ để xây vách tường gạch kiên cố và tường gạch cặp nhà chính lấn sang đất của nguyên đơn sau khi ranh giới cũ đã được xác lập ổn định. Do đó, đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 0,3m² tại vị trí VII nằm trong thửa đất số 2149 và 3m² tại vị trí VIII nằm trong đất số 2431 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **Nguyễn Thị Thanh N**. Việc bà **Nguyễn Thị N1** kháng cáo cho rằng chỉ xây dựng, sửa chữa nhà trên nền vị trí cũ mà không coi nơi diện tích là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N** là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi kháng cáo, **Nguyễn Thị N1** không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh diện tích đất tranh chấp 3,3m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **N1**.

[5] Xét kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Thanh N** yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất, theo quy định tại Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (đã được sửa đổi, bổ sung) và Điều 174, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 thì người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng ranh giới và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Xét về vị trí, phần đất tranh chấp 3,3m² nằm ngay mặt tiền **Quốc lộ F** ở đoạn gần **chợ C1**, là khu vực có lợi thế kinh tế cao. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền là 5.735.000 đồng (tương đương 1.738.000 đồng/m²) theo Chứng thư thẩm định giá số 235/2024/278-BDS (bút lục số 239-253) là chưa đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật. Đồng thời,

Hội đồng xét xử nhận thấy phần tường nhà kiên cố ban đầu của bị đơn vẫn được giữ nguyên kết cấu chịu lực, phần tường lán chiếm chỉ là hàng gạch xây thêm sau này, không phải là kết cấu chịu lực chính của ngôi nhà. Án sơ thẩm nhận định việc tháo dỡ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu ngôi nhà là không phù hợp; bởi việc tháo dỡ hàng gạch xây thêm tại vị trí tường nhà chính và di dời vách tường, mái che để trả lại hiện trạng đất ban đầu không làm sụp đổ hay hư hỏng toàn bộ ngôi nhà của bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất là có căn cứ, phù hợp với nguyên tắc khôi phục tình trạng ban đầu của tài sản bị xâm phạm nên được chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần án sơ thẩm, buộc bị đơn phải tháo dỡ một phần nhà chính, mái che và hàng tường gạch xây lán chiếm tại vị trí VII (diện tích 0,3m²) và vị trí VIII (diện tích 3,0m²) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/9/2025 (bút lục số 355) và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[7] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) để sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[8] Nguyên đơn không phải chịu; Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) và khoản 1, khoản 2 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 29 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh N; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N đối với bà Nguyễn Thị N1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà **Nguyễn Thị N1** di dời, tháo dỡ, phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng để giao trả lại cho bà **Nguyễn Thị Thanh N** phần đất có diện tích 3,3m², trong đó diện tích 0,3m², loại đất ở tại nông thôn (ONT) thuộc thửa đất số 2149 (tại vị trí VII) và diện tích 3m², loại đất trồng cây lâu năm (CLN) thuộc thửa đất số 2431 (tại vị trí VIII), cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại **ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ** theo **Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/9/2025** và **Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/6/2026** của Chi nhánh **Văn phòng Đ - Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C** (kèm theo **Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất**).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà **Nguyễn Thị N1** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thanh N** được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008494 ngày 13/10/2022 và biên lai thu tạm ứng án phí số 0007056 ngày 23/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

2.3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà **Nguyễn Thị N1** phải chịu toàn bộ là 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Bà **Nguyễn Thị N1** đã nộp 7.500.000 đồng, bà **Nguyễn Thị Thanh N** đã nộp 5.000.000 đồng. Do đó, buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị N1** phải nộp lại số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ để giao trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thanh N**.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị Thanh N** không phải chịu, trả lại cho bà **Nguyễn Thị Thanh N** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005085 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bà **Nguyễn Thị N1** phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005817 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; bà **Nguyễn Thị N1** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2025 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 6, Điều 7, Điều 36 và Điều 72 của Luật Thi hành án dân sự 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự 2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương