

**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: 485/2026/DS-PT

Ngày: 22 - 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp đòi lại 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 Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 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: 468/2026/TLPT-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026, về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 10/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5- Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 616/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Bạch Văn T**, sinh năm 1966 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Số H N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số H N, phường P, thành phố Cần Thơ).

Ủy quyền cho bà **Phạm Thanh B**, sinh năm 1965 (*Có mặt*).

Địa chỉ: số D N, Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2026.

** Bị đơn:*

1. Bà **Châu Thị Như T1**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số H N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số H N, phường P, thành phố Cần Thơ).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông **Phan Văn P**, sinh năm 1955 (Có mặt).*

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp N, xã M, thành phố Cần Thơ).

2. Ông **Phạm Quốc T2**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số H N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nay là số H N, phường P, thành phố Cần Thơ)

** Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Bạch Văn T*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bạch Văn T trình bày:*

Vào năm 2019, ông Bạch Văn T có nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Nguyễn Thành V và bà Phan Thị Lệ C diện tích 40,2 m², thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại số H (nay là 85/6), đường N, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Bạch Văn T đã đăng ký sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX718945 ngày 23/9/2020 cho ông Bạch Văn T.

Giáp ranh với phần đất và nhà của ông Bạch Văn T nêu trên ở hướng Đông có phần đất của bà Châu Thị Như T1, thửa số 455, tờ bản đồ số 4 và ở hướng Tây có phần đất của ông Phạm Quốc T2, thửa số 454, tờ bản đồ số 4. Năm 2023, khi ông T2 với bà T1 xây nhà đã lấn chiếm qua phần đất của ông T. Khi xây dựng họ tự tiến hành đo đạc, ông T đi làm thường xuyên nên không có đo đạc theo dõi ranh đất nên không biết.

Hiện nay nhà ông T xuống cấp nên ông tiến hành xây dựng lại căn nhà. Khi xây dựng, ông T có đo đạc thì phát hiện phần đất của ông bị thiếu ở hướng Tây giáp với phần đất ông T2 có chiều ngang trước 0 m, ngang sau 0,22 m, dài hết đất,

diện tích khoảng 1,1 m² và thiếu ở hướng Đông giáp với bà T1 có chiều ngang trước 0 m, ngang sau 0,18 m, dài hết đất, diện tích khoảng 0,9 m². Như vậy, trong quá trình ông T2 và bà T1 xây nhà đã lấn chiếm qua phần đất của ông T như đã nêu trên.

Sau khi phát hiện, ông T đã yêu cầu ông T2 và bà T1 tháo dỡ di dời căn nhà trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng ông T2 và bà T1 không thực hiện nên các bên phát sinh tranh chấp. Vụ việc đã được Hội đồng hòa giải của Ủy ban nhân dân phường C1, thành phố S tổ chức hòa giải ngày 07/11/2024 nhưng không thành. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Châu Thị Như T1 tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm có chiều ngang trước giáp hẻm là 0 m, chiều ngang sau là 0,18 m, dài hết đất, diện tích khoảng 0,9 m², thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại đường N, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Phạm Quốc T2 tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm có chiều ngang trước giáp hẻm là 0 m, chiều ngang sau là 0,22 m, dài hết đất, diện tích khoảng 1,1 m², thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại đường N, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

** Tại phiên họp công khai chứng cứ ngày 18/9/2025 cũng như tại phiên tòa, ông T trình bày:*

Theo đơn khởi kiện do ông không nắm được chính xác diện tích đất bà T1 và ông T2 lấn chiếm của ông mà ông chỉ ước chừng nên khi làm đơn khởi kiện ông yêu cầu bà T1 trả cho ông diện tích 0,9 m², ông T2 trả cho ông 1,1 m². Nay kết quả đo đạc thể hiện bà T1 lấn chiếm của ông 1,0 m² và ông T2 lấn chiếm của ông 1,0 m² nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 phải tháo dỡ bức tường nhà trả cho ông 1 m² đất và buộc ông T2 phải tháo dỡ bức tường nhà trả cho ông 1,0 m² đất mà hai người đã lấn chiếm thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường C, thành phố S (N là phường P, thành phố Cần Thơ).

** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Châu Thị Như T1 là ông Phan Văn P trình bày:*

Đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Phạm Thị Nguyệt N. Bà N ủy quyền cho ông Phạm Quốc T2 chuyển nhượng cho bà T1 năm 2022. Bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 09/01/2023. Đất cấp có chiều ngang mặt trước 5,59 m, chiều ngang mặt sau 5,26 m, chiều dài bên trái giáp với ông T là 9,99 m, chiều dài bên phải là 9,8 m. Thửa đất được cấp

có diện tích 53,7 m² thuộc thửa số 670, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khóm C, phường C, thành phố S. Khi bà T1 mua đất thì có căn nhà cũ của bà N có sẵn trên đất. Phần giáp với ông T được ngăn cách bằng bức tường cũ. Giữa bức tường nhà bà T1 và bức tường phía bên ông T có một khoảng trống khoảng 4,0 dm. Ngày 18/3/2022, bà T1 tiến hành sửa nhà, bà đập bỏ bức tường cũ. Khi đó, khoảng trống khoảng 4,0 dm giữa bức tường nhà bà T1 và bức tường nhà ông T được bà T1, ông T2 (Khi đó ông T2 là đại diện chủ đất) và ông T thống nhất ranh lại để bà T1 xây dựng bức tường mới. Các bên cũng muốn là xây sát ranh không chừa khoảng trống. Do thống nhất ranh giới nên bà T1 xây dựng căn nhà mới thì bức tường nhà phía sau bà T1 có lệch qua so với bức tường cũ. Khoảng tháng 10 năm 2024 khi ông T phá bỏ căn nhà cũ ông nói đất ông bị thiếu nên phát sinh tranh chấp. Khi bà T1 xây nhà thì ông T cũng có mặt và ông cũng đồng ý bà T1 mới dám xây nhà. Nay ông T nói bà T1 lấn đất bà T1 cũng không biết tại sao lại như vậy. Nhà của bà T1 đã xây rồi, sao mà đập phá được. Ông T cũng thường xuyên qua lại căn nhà của ông mà ông lại nói bà T1 có ý lấn đất là không đúng. Nếu lúc xây dựng ông T ngăn cản thì bà T1 đã không xây dựng. Tại phiên tòa, ông P trình bày là thống nhất với kết quả đo đạc và thừa nhận bà T1 lấn đất của ông T 1,0 m² và xin trả giá trị 12.000.000 đồng chứ không đồng ý đập bỏ bức tường vì đập bỏ thì sẽ ảnh hưởng rất lớn đến kết cấu căn nhà.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Quốc T2 trình bày:*

Đất tranh chấp có nguồn gốc là của ba mẹ ông. Ba mẹ ông giao cho em gái ông là Phạm Thị Nguyệt N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1990, cha mẹ ông cho ông một phần đất và ông đã ở trên phần đất này nhưng bà N vẫn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, bà N mới tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên và ông được UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/6/2015. Đất thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khóm C, phường C, thành phố S. Trên thửa đất này, năm 1990 ông nhờ bức tường nhà của cha ông để che mái che sinh sống trên đất này. Khoảng năm 2022, ông mới xây bức tường sát ranh đất giữa ông và ông T nên căn nhà của ông hiện tại một bên là bức tường nhà của cha ông, một bên là bức tường ông xây sát ranh đất với ông T. Khi xây dựng bức tường nhà sát ranh đất với ông T thì ông T không nói gì. Ông có kêu ông T ra xem ranh đất nhưng ông T vẫn không ra xem, ông T nói với ông T2 cứ xây dựng theo giấy đất của ông đi. Khoảng tháng 10 năm 2024, ông T đập bỏ căn nhà cũ để xây dựng căn nhà mới thì ông T nói đất ông T bị thiếu và ông T nói là ông và bà T1 lấn ranh

nên khởi kiện. Ông không có lần chiếm đất của ông T nên không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2025/DS-ST ngày 10/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5- Cần Thơ đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

- Buộc bị đơn ông Phạm Quốc T2 có nghĩa vụ giao trả giá trị 1,0 m² đất đã lần chiếm là 9.823.000 đồng (Chín triệu tám trăm hai mươi ba nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Châu Thị Như T1 trả giá trị 1,0 m² đã lần chiếm là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bạch Văn T cho đến khi thi hành án xong mà ông Phạm Quốc T2, bà Châu Thị Như T1 chậm trả tiền thì ông bà còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ông Phạm Quốc T2 được quyền sử dụng 1,0 m² đã lần chiếm.

Có số đo như sau: Hướng Đông: Giáp thửa số 273 có số đo 10,14 m; Hướng Tây: Giáp thửa số 454 có số đo 10,14 m. Hướng N1: Giáp thửa 274 có số đo 0,2 m.

Bà Châu Thị Như T1 được quyền sử dụng 1,0 m² đã lần chiếm. Có số đo như sau: Hướng Đông: Giáp thửa số 670 có số đo 9,99 m; Hướng Tây: Giáp thửa số 273 có số đo 9,99 m; Hướng N1: Giáp thửa 274 có số đo 0,2 m.

(Có “Sơ đồ hiện trạng” kèm theo).

Khi ông Phạm Quốc T2 và bà Châu Thị Như T1 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì ông Bạch Văn T, ông Phạm Quốc T2 và bà Châu Thị Như T1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích theo quyết định của Tòa án. Cụ thể, ông T điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 40,2 m² thành 38,2 m²; Ông Phạm Quốc T2 điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 51,2 m² thành 52,2 m²; Bà Châu Thị Như T1 điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 53,7 m² thành 54,7 m².

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

Ngày 13/10/2025, nguyên đơn ông Bạch Văn T kháng cáo; đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả đất và không nhận giá trị.

** Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:*

** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo do phần đất của ông Bạch Văn T bị lấn chiếm phía sau đuôi nên nay nếu trả giá trị thì số tiền không nhiều, nguyên đơn chỉ đòi đất, không đồng ý nhận trả giá trị như án sơ thẩm đã tuyên. Tuy nhiên, nếu đã xây dựng thì yêu cầu tăng thêm số tiền là giá trị bà T1 phải trả là 20.000.000 đồng.

** Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:* Khi bà T1 xây nhà thì ông T cũng có mặt và ông cũng đồng ý bà T1 mới dám xây nhà. Nay ông T nói bà T1 lấn đất bà T1 cũng không biết tại sao lại như vậy. Nhà của bà T1 đã xây rồi, đề nghị ổn định. Ông T cũng thường xuyên qua lại căn nhà của ông mà ông lại nói bà T1 cố ý lấn đất là không đúng. Nếu lúc xây dựng ông T ngăn cản thì bà T1 đã không xây dựng. Tại phiên tòa sơ thẩm, số tiền trả giá trị 12.000.000 đồng là của bên nguyên đơn đưa ra, nay nguyên đơn đưa ra giá 20.000.000 đồng là quá cao, bị đơn bà T1 không đồng ý.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hình thức kháng cáo: vụ án được xét xử ngày 10/10/2025, đến ngày 11/10/2025 ông T kháng cáo. Như vậy, kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

** Về nội dung kháng cáo, nhận thấy:* Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2025 thể hiện, bức tường của T2 xây dựng có chiều cao 5,5m, dài 9,4m, cột bê tông cốt thép, vách tường gạch, 01 mặt ốp gạch cao hết tường. Bức tường của bà T1 xây dựng có chiều cao 3m, dài 9,3m, kết cấu tường xây, 01 mặt ốp gạch cao 1,2m. Tại Báo cáo thẩm định giá số 219/2025/180/BDS-TĐ ngày 08/9/2025 của Công ty Cổ phần T4 thể hiện, bức tường do ông T2 xây dựng có giá trị 26.894.340 đồng, bức tường do bà T1 xây dựng có giá trị 15.040.844 đồng, diện tích đất tranh chấp có giá trị 9.823.000 đồng, xét thấy: Diện tích đất tranh chấp không nhiều, nhưng bức tường đã được ông T2 và bà T1 xây dựng kiên cố, nếu buộc tháo dỡ di dời sẽ ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của ông T2 và bà T1, không

đảm bảo cho quá trình thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ buộc ông T2, bà T1 trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T3 là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[1.2] Về các đương sự trong vụ án: Bị đơn ông Phạm Quốc T2 đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông Phạm Quốc T2.

[2]. Về nội dung kháng cáo thấy rằng:

[2.1] Về chủ sử dụng các thửa đất và hiện trạng diện tích đất thực tế các đương sự đang sử dụng và là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất mà mình đang sử dụng. So với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của các ông bà đang sử dụng thực tế như sau: Ông T: 38,2 m² (Thiếu 2,0 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp); Bà T1: 54,7 m² (Dư 1,0 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp); Ông T2: 52,2 m² (Dư 1,0 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp).

[2.2] Ông T2, bà T1 đều xây dựng bức tường nhà sau thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các ông bà không xây dựng đúng với diện tích đất của mình đã được cấp Giấy chứng nhận mà lại xây dựng lấn qua phần đất của nguyên đơn dẫn đến hiện trạng sử dụng là ông T2 dư 1 m² và bà T1 dư 1,0 m².

[2.3] Quá trình các ông bà xây dựng nhà vào năm 2022, nguyên đơn ông T cũng thường xuyên tới lui trông coi nhà đất của mình mà không phát hiện các bị đơn xây dựng lấn qua phần đất của mình, đợi đến khi tháo dỡ hết nhà ra để xây dựng (Tháo dỡ nhà vào tháng 10 năm 2024), nguyên đơn mới phát hiện cũng có phần lỗi của nguyên đơn. Lẽ ra, khi ông T2, bà T1 xây dựng bức tường nhà, ông T thường xuyên tới lui trông coi nhà đất của mình thì ông phải ngăn chặn và phát hiện ngay từ đầu thì vấn đề giải quyết vụ việc sẽ đơn giản hơn.

[2.4] Trong khi bà T1 xây dựng bức tường nhà tháng 3/2022, ông T2 cũng xây dựng bức tường nhà vào năm 2022 mà đến tháng 4 năm 2024, ông T mới biết là ông bị lấn ranh. Việc ông phát hiện chậm trễ cũng có phần lỗi của ông. Đối với các công trình xây dựng, một khi đã xây dựng hoàn chỉnh thì việc tháo dỡ, phá bỏ sẽ trở nên tốn kém và ảnh hưởng đến cả kết cấu căn nhà chứ không đơn thuần là chỉ ảnh hưởng đến bức tường nhà. Hơn nữa, giá trị đất bị lấn chiếm ít hơn giá trị bức tường nhà. Cụ thể theo kết quả định giá, giá trị 1,0 m² đất là 9.823.000 đồng, giá trị bức tường nhà bà T1 có giá trị là 15.040.844 đồng, giá trị bức tường nhà ông T2 có giá trị là 26.894.340 đồng.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía đại diện của bà T1 đồng ý trả giá trị đất đã lấn chiếm 12.000.000 đồng. Sự tự nguyện trả giá trị đất 12.000.000 đồng của bà T1 là phù hợp với kết quả định giá (Kết quả này được nguyên đơn thống nhất) nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bà T1 là trả giá trị cho phần đất mà bà đã lấn chiếm của ông T 1,0 m² là 12.000.000 đồng.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu trả giá trị đất đã lấn chiếm 20.000.000 đồng, nhưng bị đơn bà T1 không đồng ý nên không có căn cứ để xem xét lại.

[2.7] Đối với bị đơn T2 mặc dù ông cho rằng ông không có lấn chiếm đất của ông T nhưng thực tế sử dụng đất của ông nhiều hơn 1,0 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp. Nhưng như đã phân tích ở trên, cần ổn định phần đất đã lấn chiếm của ông T2 để buộc ông T2 phải trả giá trị đất cho nguyên đơn Thù 1,0 m² là 9.823.000 đồng theo kết quả định giá. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn thi hành xong phần nghĩa vụ trả tiền của mình thì ông T, ông T2, bà T1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh phần diện tích tăng giảm của các ông bà theo quyết định của Tòa án.

Như vậy, án sơ thẩm đã phân tích là có căn cứ diện tích đất tranh chấp không nhiều, nhưng bức tường đã được ông T2 và bà T1 xây dựng kiên cố, nếu buộc tháo

dở di dời sẽ ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà của ông T2 và bà T1, không đảm bảo cho quá trình thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật . Do đó nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra thêm chứng cứ gì thêm mới nên cũng không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bạch Văn T: Giữ Y Bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 10/10/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

- Buộc bị đơn ông Phạm Quốc T2 có nghĩa vụ giao trả giá trị 1,0 m² đất đã lần chiếm là 9.823.000 đồng (Chín triệu tám trăm hai mươi ba nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Châu Thị Như T1 trả giá trị 1,0 m² đã lần chiếm là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bạch Văn T cho đến khi thi hành án xong mà ông Phạm Quốc T2, bà Châu Thị Như T1 chậm trả tiền thì ông bà còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ông Phạm Quốc T2 được quyền sử dụng 1,0 m² đã lần chiếm.

Có số đo như sau:

+ Hướng Đông: Giáp thửa số 273 có số đo 10,14 m.

+ Hướng Tây: Giáp thửa số 454 có số đo 10,14 m.

+ Hướng N1: Giáp thửa 274 có số đo 0,2 m.

Bà Châu Thị Như T1 được quyền sử dụng 1,0 m² đã lấn chiếm.

Có số đo như sau:

+ Hướng Đông: Giáp thửa số 670 có số đo 9,99 m.

+ Hướng Tây: Giáp thửa số 273 có số đo 9,99 m.

+ Hướng N1: Giáp thửa 274 có số đo 0,2 m.

(Có “Sơ đồ hiện trạng” kèm theo).

Khi ông Phạm Quốc T2 và bà Châu Thị Như T1 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì ông Bạch Văn T, ông Phạm Quốc T2 và bà Châu Thị Như T1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích theo quyết định của Tòa án. Cụ thể, ông T điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 40,2 m² thành 38,2 m²; Ông Phạm Quốc T2 điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 51,2 m² thành 52,2 m²; Bà Châu Thị Như T1 điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 53,7 m² thành 54,7 m².

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản: Số tiền là 19.315.393 đồng (Mười chín triệu ba trăm mười lăm nghìn ba trăm chín mươi ba đồng). Căn cứ vào các điều 157, 161 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Phạm Quốc T2 và bà Châu Thị Như T1 phải chịu. Do nguyên đơn T đã nộp chi phí này xong nên buộc bị đơn ông Phạm Quốc T2, bà Châu Thị Như T1 phải trả lại chi phí này cho nguyên đơn, mỗi người phải trả là 9.657.696 đồng (Chín triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Quốc T2 phải chịu 491.150 đồng (Bốn trăm chín mươi một nghìn, một trăm năm mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Châu Thị Như T1 phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

- Ông Bạch Văn T không phải nộp án phí. Ông T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0008543 ngày 12/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi (trên 60 tuổi).

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/5/2026).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 5-Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 5-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Lê Thị Minh Trang