

**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: 564/2026/DS-PT

Ngày: 09-6-2026

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản là
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 Phạm Lâm Đồng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa
án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị
Nhu Huỳnh - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 590/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm
2026 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 212/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của
Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 669/2026/QĐPT-DS ngày
22 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 590/2026/QĐ-PT ngày 12
tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Số B, khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Diễm T1, bà Phạm Thị Huyền
L, bà Lê Thùy T2 (bà T1, bà L có mặt; bà T2 vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C H, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ, có mặt.

2.2. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Bà Nguyễn Thị Cẩm L1, có mặt.
3.2. Bà Nguyễn Nhật L2, vắng mặt.
3.3. Bà Lê Thị Huyền T4, vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.
3.4. Ủy ban nhân dân phường Ô – thành phố Cần Thơ.
Địa chỉ: Số A T, phường Ô, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.
4. Người làm chứng
4.1. Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1945.
Địa chỉ: khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.
4.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1940.
Địa chỉ: khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.
5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo nội dung khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:

Bà Nguyễn Thị T có phần đất diện tích 2.399m², tại thửa 255, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114, cấp ngày 12/5/2006 do ông Nguyễn Văn H2 đứng tên sử dụng. Ngày 15/3/2021, đã chỉnh lý qua tên bà Nguyễn Thị T theo hồ sơ số: 018998. TK.001 ngày 15/3/2021. Khi cha bà T là ông Nguyễn Văn H2 (chết), do gia đình bận công việc đi vắng không có mặt tại địa phương, lợi dụng việc này nên ông Lê Văn H lấn thêm xây dựng căn nhà trên phần đất bãi bồi dưới mé sông thuộc phần đất của bà Thì có diện tích 91,9m² tại vị trí A và phần đất có diện tích 77,1 m² tại vị trí B, theo trích đo bản đồ địa chính ngày 16/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Khi gia đình bà T biết có yêu cầu ông H trả lại diện tích đất trên nhưng ông H không đồng ý để kéo dài đến tháng 12/2023.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Lê Văn H di dời căn nhà cấp 4 trả lại diện tích qua đo đạc thực tế vị trí A, diện tích là 91,9m², và tại vị trí B, diện tích là 77,1m², trích đo bản đồ địa chính số 08 ngày 16/7/2025.

Đối với phần đất tại vị trí B, diện tích là 77,1m². Phần này, ban đầu bà T khởi kiện bà Lê Thị T3, qua đo đạc thực tế biết ông H là người trực tiếp sử dụng đất nên bà T rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà T3. Ngày 09/9/2025, bà T có khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông H trả lại phần đất này.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn bà T chứng minh các tài liệu, chứng cứ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, số vào sổ H01114, cấp ngày 12/5/2006 do ông Nguyễn Văn H2 đứng tên. Đã chỉnh lý qua tên bà Nguyễn Thị T theo hồ sơ số: 018998. TK.001, ngày 15/3/2021. Ngoài giấy chứng nhận QSD đất trên nguyên đơn còn cho rằng, căn nhà trên đất của ông H hiện tại xây dựng khoảng năm 2015, hình thành sau thời điểm ông H2 được cấp giấy chứng nhận.

Bị đơn ông Lê Văn H trình bày: Vào năm 1958, cha ông là Lê Phước Đ có mướn đất của địa chủ phần đất ở mé sông (đang tranh chấp) để chăn nuôi, lúc này, ông Nguyễn Văn H2 (Tur Quá) cũng thuê mướn của địa chủ phần đất ở trên bờ giáp ranh có mương, phần ai mướn thì người đó sử dụng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, ông Đ có bồi đắp chiều ngang 25m từ giáp ranh mương sông 20,2m (bao gồm cả hai phần đất tranh chấp tại vị trí A và B), vì chưa có lộ nên ông Đ đã bồi đắp làm lộ chạy dài xuống mé sông. Thời gian sử dụng đất thì phần đất mé sông bên ông Đ, do ông và ông Đ bồi đắp, phần bên ông H2 (T) thì ông H2 bồi đắp. Đến lượt người cày có ruộng thì ông H2 có kê khai phần ông mướn, còn phần của cha ông do mướn đất ở mé sông nên không có kê khai để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 1994, ông mới cất nhà lá ở riêng trên phần đất này, sau đó sửa chữa và xây dựng nhà kiên cố như hiện tại cho đến nay.

Năm 1997, hai bên gia đình giữa ông H và ông H2 có con ông H2 là Đ1, H3 đã giáp mặt trực tiếp thỏa thuận ranh giới giữa đôi bên và hai bên thống nhất cắm cột ranh đá xong (Hiện tại không rõ địa chỉ anh Đ1 và anh H3 ở đâu). Đến tháng 8/2016, ông H có mời vợ chồng bà Thị R để xác định ranh giới, cắm ranh từ trụ đá thẳng xuống sông, qua đó hai bên đều đồng ý ranh giới, từ đó ông H đã xây dựng hàng rào lưới B40 quanh nhà, sử dụng ổn định đến nay. Nhưng sau đó, bà T đã tự động nhổ mất trụ đá ranh giới giữa hai bên và đi khởi kiện ông.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì phần đất này có nguồn gốc là của địa chủ, cha ông thuê mướn và bồi đắp cho ông sử dụng và đã sinh sống, ở ổn định từ nhỏ cho đến nay. Lúc đầu còn chung hộ khẩu với ông Đ, sau đó tách hộ ra riêng cũng vẫn sinh sống, làm ăn ổn định cho đến nay, chính quyền địa phương đều biết rõ và xác nhận. Việc bà T kiện ông lấn chiếm đất của bà T là sai sự thật, nên ông không đồng ý. Nay ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần đất tại vị trí A có diện tích 91,9m² và vị trí B diện tích 77,1m² thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông, thể hiện tại trích đo bản đồ địa chính ngày 16/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Về chứng cứ, ông Hậu cung C giao nộp bản tự khai của những người làm chứng ông Nguyễn Văn B và Hồ Văn H1, là những người lớn tuổi cùng sinh sống tại địa phương, biết rành phần đất trên.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H4 và ông Nguyễn Văn B cùng trình bày có nội dung: Các ông đều biết ông Lê Phước Đ có mướn đất của địa chủ phân đất ở mé sông để chăn nuôi. Năm 1994, ông Đ mới cất nhà cho con là Lê Văn H ra ở riêng, ông H xây dựng nhà để ở ổn định lâu dài từ đó cho đến nay.

Tại bản án sơ thẩm số 212/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, về việc yêu cầu ông Lê Văn H phải di dời căn nhà cấp 4, trả lại diện tích qua đo đạc thực tế vị trí A, diện tích 91,9m², và tại vị trí B, diện tích 77,1m², trích đo bản đồ địa chính số 08 ngày 16/7/2025 thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2. Đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên bà Nguyễn Thị T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn H giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất diện tích 77,1 m² tại vị trí B, trích đo bản đồ địa chính số 08 ngày 16/7/2025, thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2. Đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên bà Nguyễn Thị T. Bà T được quyền hưởng thụ toàn bộ cây trồng trên đất theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Lê Văn H được ổn định sử dụng và được quyền đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 91,9m² tại vị trí A, trích đo bản đồ địa chính số 08 ngày 16/7/2025, thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2. Đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên bà Nguyễn Thị T.

Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2, đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên bà Nguyễn Thị T khi các bên đương sự thực hiện nghĩa vụ đăng ký chính lý biến động quyền sử dụng đất tại các vị trí tranh chấp nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền 103.329.000 đồng (Một trăm lẻ ba triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, sửa Bản án dân sự số: 212/2025/DS-ST ngày 30/09/2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 103.000.000đồng là vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn không chứng minh được công sức bỏ ra là bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận vị trí A cho bị đơn, cho rằng việc cấp giấy không đúng trình tự, thủ tục, cấp trù lên phần đất của bị đơn ông H là chưa có căn cứ. Thời điểm cấp giấy có ký giáp ranh, hồ sơ bản vẽ thời điểm này là không có con đường bê tông, chưa có văn bản nào của Ủy ban về việc cấp giấy không đúng quy định. Phần đất bên ông H và gia đình bà T đều cấp đến mé sông và giáp ranh. Nhà ông H là xây mới 90%. Căn nhà ông H trải dài trên hai phần đất là phần đất ông P1 và bà T và sau đó xây dựng mới, mới lấn qua phần đất bà T. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông H trình bày: Đề nghị y án sơ thẩm, không thống nhất lời trình bày của đại diện nguyên đơn, đất này bị đơn ở từ nhỏ đến lớn, trong xóm ai cũng biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Phần đất tranh chấp giữa các đương sự có hai phần, đều do bị đơn sử dụng, thuộc thửa 225 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 năm 2006, sau đó chỉnh lý biến động sang tên cho bà T. Lời khai của bị đơn phù hợp lời khai của người làm chứng các bên cung cấp. Quá trình ông H sử dụng, xây nhà kiên cố, làm hàng rào, trồng cây trên đất thì nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc ngăn cản, phản đối việc ông H sử dụng đất. Hồ sơ cấp giấy năm 2006 thể hiện không có đo đạc...phần đất vị trí B không có liền phần A nên để thuận tiện quá trình sử dụng, bị đơn tự nguyện giao lại cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả 50% công sức là có lợi cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa án theo hướng: Phần đất tại vị trí A chỉ có 99m² không đủ diện tích tách thửa theo quyết định số 44 của Ủy ban nhân dân thành phố C nên công nhận theo hướng đồng sở hữu với bà T, cho đến khi ông H có đủ điều kiện lên thổ cư.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Xét thấy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn H trả lại diện tích đất tranh chấp, diện tích này nguyên đơn đã được chỉnh lý trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông H2 nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”

[2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Nguyên đơn bà T và bị đơn ông H đang tranh chấp phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 91,9m² tại vị trí A có căn nhà cấp 4 của bị đơn và 77,1m² tại vị trí B (theo trích đo bản đồ địa chính ngày 16/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C), hiện do bị đơn ông Lê Văn H đang quản lý, sử dụng thuộc một phần của thửa đất đất số 255, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.399m² (CLN), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01114 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/05/2006 cho hộ ông Nguyễn Văn H2 (cha của nguyên đơn) đứng tên sử dụng. Địa chỉ thửa đất tại khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ. Ngày 15/03/2021, được chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T theo diện để thừa kế.

[3.2]. Theo lời khai của bị đơn ông H thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Phước Đ sử dụng từ năm 1958 cho ông H sử dụng từ năm 1994 đến nay. Điều này phù hợp với lời khai của một số người làm chứng là những người sinh sống lâu năm ở tại địa phương như ông Hồ Văn H1, ông Nguyễn Văn B, lời khai của những người làm chứng do nguyên đơn cung cấp như ông Võ Văn H5, Võ Tâm T5, Võ Văn V, Lê Văn C1 đều xác nhận vào khoảng năm 1994 ông H được cha là ông Đ cất nhà cho ra ở riêng và sinh sống ổn định cho đến nay.

Mặt khác, năm 2005 gia đình ông H được cấp sổ đăng ký hộ khẩu, điều này thể hiện ông H có nhà ở hợp pháp trước thời điểm ông H2 đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006.

Theo hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H2 tại đơn đăng ký đã xác nhận nguồn gốc đất là đất gốc. Tuy nhiên, gia đình bị đơn đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định từ năm 1994 cho đến khi tranh chấp là hơn 30 năm, không có ai ngăn cản.

Ngoài ra, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H2 thì không có tiến hành đo đạc cụ thể, nên ông H cho rằng, việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H2 đã bao trùm lên nhà ông H, ông H không hay biết là có cơ sở. Ủy ban nhân dân quận Ô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H2 nhưng trên diện tích đất được cấp có một phần do người khác đang quản lý, sử dụng là cấp chưa đúng đối tượng. Tòa án cấp sơ thẩm, kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, để cấp lại là phù hợp theo quy định.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cho rằng phần đất tranh chấp là của nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho quá trình sử dụng đất thực tế của nguyên đơn, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, trong khi việc cấp giấy cho hộ ông Nguyễn Văn H2 (cha nguyên đơn) là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục cấp giấy.

Từ những cơ sở trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông Lê Văn H sử dụng ổn định trên 30 năm, không ai tranh chấp, có căn cứ xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự 2015.

Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả đất là phù hợp.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn H thống nhất giao lại vị trí B cho nguyên đơn để đảm bảo việc quản lý, sử dụng đất được thuận tiện nhưng nguyên đơn phải trả cho bị đơn công sức tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản: Xét thấy, phần đất tại vị trí B diện tích 77.1m², nguyên đơn đã sử dụng từ trước đến nay, ban đầu là cái mương sau đó bị đơn đã bồi đắp và trồng cây lâu năm trên đất, không ai ngăn cản hay phản đối. Vì vậy, Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc giao lại phần đất tại vị trí B cho nguyên đơn sử dụng, đồng thời buộc nguyên đơn trả giá trị là công bồi lấp, làm tăng giá trị tài sản và trả giá trị cây trồng cho gia đình bị đơn là phù hợp theo Điều 38 Luật Đất đai 2003. Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí A diện tích 91.7m², bị đơn ông Lê Văn H đã xây nhà ở ổn định từ năm 1994, ngoài phần đất này ra, bị đơn không còn nơi ở nào khác. Đồng thời, như đã nhận định ở trên về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, cấp sơ thẩm công nhận phần đất này cho bị đơn là có căn cứ.

Ngoài ra, Đối với hạn mức tối thiểu tách thửa đối với phần đất công nhận cho bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn đã cất nhà ở ổn định, không tranh chấp từ năm 1994 trước khi có quy định về hạn mức tối thiểu tách thửa đất. Ngoài ra, diện tích công nhận cho bị đơn thuộc trường hợp không áp dụng điều kiện về diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại điểm 1 khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Theo đó quy định “Đối với thửa đất cặp sông, kênh, rạch trước đây có nguồn gốc cùng chung thửa đất với thửa đất phía trên đường giao thông công cộng, hẻm công cộng, do thực hiện đường giao thông công cộng, hẻm công cộng thửa đất tách thành hai hay nhiều thửa, thì thửa đất cặp sông, kênh, rạch được tách thửa đồng thời với thửa đất phía trên đường giao thông công cộng, hẻm công cộng và không áp dụng điều kiện về diện tích tối thiểu đối với thửa đất cặp sông, kênh, rạch”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thị C2 kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Từ những cơ sở trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận một phần đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Thị P chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004975 ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, bà T đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, về việc yêu cầu ông Lê Văn H phải di dời căn nhà cấp 4 trả lại diện tích qua đo đạc thực tế vị trí A, diện tích 91,9m², và tại vị trí B, diện tích 77,1m², trích đo bản đồ địa chính số 08 ngày 16/7/2025 thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2. Đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên bà Nguyễn Thị T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Lê Văn H giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T phần đất diện tích 77,1 m² tại vị trí B, trích đo bản đồ địa chính số 08 ngày 16/7/2025, thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2. Đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên

bà Nguyễn Thị T. Bà T được quyền hưởng thụ toàn bộ cây trồng trên đất theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Lê Văn H được ổn định sử dụng và được quyền đăng ký quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 91,9m² tại vị trí A, trích đo bản đồ địa chính số 08 ngày 16/7/2025, thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2. Đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên bà Nguyễn Thị T.

Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 375382, sổ vào sổ H01114 cấp ngày 12/5/2006 cho ông Nguyễn Văn H2. Đã chính lý biến động theo hồ sơ số 018998.TK.001 ngày 15/03/2021 sang tên bà Nguyễn Thị T khi các bên đương sự thực hiện nghĩa vụ đăng ký chính lý biến động quyền sử dụng đất tại các vị trí tranh chấp nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Thị Thị P hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền 103.329.000 đồng (Một trăm lẻ ba triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận hoặc theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

(Kèm theo sơ đồ và biên bản thẩm định).

4. Các vấn đề khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải nộp 5.165.450 đồng (Năm triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002209 ngày 04 tháng 11 năm 2024 thành án phí. Sau khi khấu trừ, buộc bà T phải nộp thêm số tiền 4.565.450 đồng (Bốn triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm năm chục đồng) tại Phòng thi hành án dân sự KV – Cần Thơ.

- Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tại Phòng thi hành án dân sự KV – Cần Thơ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Thị P chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004975 ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, bà T đã nộp xong.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 09 tháng 6 năm 2026

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Lâm Đồng