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: 694/2026/DS-PT
Ngày 02/7/2026
V/v tranh chấp đòi lại tài sản

NHÂN DANHNƯỚC 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 Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh;

Ông Phạm Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng, 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 Lưu Thị Kim Chúc, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 6 và 02 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 614/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026, về tranh chấp đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 631/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Võ Như A, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số A, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là số A, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Võ Thiên T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số C, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là số C, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là số C, đường N, phường T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Nhật A, sinh năm 1998; địa chỉ: Số A, đường M, phường C, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2025). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Số A, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là số A, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Bích T1, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số A, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là số A, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt).

3. Ông Lê Văn H;

Địa chỉ: Khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang, nay là khóm C, phường C, tỉnh An Giang. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Võ Như A - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 12 năm 2024 của nguyên đơn bà Huỳnh Võ Như A và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà trình bày:

Ông Huỳnh Văn Q và bà Võ Thị Bích T1 (cha mẹ của bà Huỳnh Võ Như A) có quyền sử dụng đất số BA 067074, thửa đất số 658, tờ bản đồ số 28, diện tích 242,40m^2. Năm 2010, ông bà đã tặng cho hết mảnh đất trên cho 03 người con, gồm: Bà Huỳnh Võ Kim C, sinh năm 1979, quyền sử dụng đất số BB 809816, thửa đất số 658, tờ bản đồ số 28, diện tích 84,90m^2; bà Huỳnh Võ Như A, sinh năm 1981, quyền sử dụng đất số BB 809817, thửa đất số 658, tờ bản đồ số 28, diện tích 87,50m^2 và bà Huỳnh Võ Anh T2, sinh năm 1984, quyền sử dụng đất số BB 809818, thửa đất số 658, tờ bản đồ số 28, diện tích 70,00m^2. Như vậy, ông Q và bà T1 đã cho tặng hết phần diện tích mảnh đất trên cho 03 người con trên giấy lẫn ngoài thực tế vào năm 2010. Lý giải vì sao có căn nhà bà T trên phần đất của bà A, trước khi chia đất cho 03 người con, ông Q có cho bà T cất nhà kinh doanh mua bán để lấy tiền nuôi con đi học, tại thời điểm đó ông Q chưa bán đất cho bà T. Đến năm 2013, bà T âm thầm tự ý mua đất của ông Q và không thực hiện các thủ tục pháp lý đúng quy định của luật, lúc đó bà A cũng không biết vì không ai cho bà A hay. Đến cuối năm 2017, bà T có làm đơn xin sửa chữa căn nhà (trong đơn bà T tự ý ghi người đứng đơn là bà A) và có tác động ông Q kêu bà A ký tên vào đơn xin sửa chữa nhà nhưng bà A không ký và không đồng ý, vì bà A biết căn nhà chòi lợp tole (mái tole, vách tole fibro, đòn tay cây,...) mà bà T đang kinh doanh tọa lạc trên mảnh đất của bà A. Tuy nhiên sau đó, bà T vẫn tự ý sửa chữa lại căn chòi trên (thay bằng vách tường, mái tole) tọa lạc trên đất bà A như hiện nay, mặc dù bà A đã ra sức ngăn cản nhưng bà T vẫn ngoan cố. Thời điểm đó, cha bà A đang có bệnh trong người, tuổi già sức yếu nên bà A chưa làm đơn thưa bà T về hành vi chiếm đoạt tài sản (đất đai) của người khác để kinh doanh thu lợi từ năm 2010 đến nay.

Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà T trả lại cho bà phần đất chiếm giữ trái phép, diện tích 38,8m^2, tọa lạc tại số C, đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, thửa đất số 658, tờ bản đồ

số 28; đồng thời yêu cầu bà T bồi thường tiền hoa lợi, lợi tức có được từ việc chiếm giữ, kinh doanh trái phép thu được từ mảnh đất trên trong thời gian từ tháng 5/2010 đến nay (tháng 12/2024) là 1.000.000.000 đồng.

- Buộc bà T dỡ toàn bộ căn nhà đang tọa lạc trên phần đất của bà, trả lại toàn bộ diện tích mà bà được toàn quyền sở hữu theo đúng quy định của Luật đất đai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817 do bà đứng tên, Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 24/6/2010).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A chỉ đồng ý trả giá trị căn nhà cho bà T là 20.000.000 đồng, không đồng ý với mức giá 50.000.000 đồng do bà T đưa ra, đồng thời bà không thống nhất giá trị căn nhà mà bà T đã xây dựng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần G - Chi nhánh M mà Tòa án đã chỉ định thực hiện.

Theo đơn phản tố ngày 27 tháng 6 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Võ Thiên T, cũng như người đại diện hợp pháp của bà trình bày:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu bà trả lại phần đất 38,8m^2, tọa lạc tại số C, đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, vì vụ việc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực.

Đối với yêu cầu buộc bà bồi thường tiền hoa lợi, lợi tức có được từ việc chiếm giữ, kinh doanh trái phép thu được từ phần diện tích đất 38,8m^2 đang tranh chấp từ tháng 5/2010 đến tháng 12/2024 thì bà cũng không đồng ý, vì tại bản tự khai ngày 01/12/2023 của bà A, bà A đã xác nhận căn nhà trên phần diện tích đất 38,8m^2, thửa đất số 658, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại số C đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB809817 là do bà trực tiếp xây dựng, đến năm 2017 bà có tiếp tục sửa chữa nhà, đây là tài sản của bà nên không đồng ý tháo dỡ trả lại đất trống theo yêu cầu của bà A.

Bà có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận phần tài sản trên diện tích đất 38,8m^2, thửa đất số 658, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại số C đường N, Khu V, phường A, quân N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817 là thuộc quyền sở hữu của bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đồng ý trả cho bà A số tiền 36.000.000 đồng mà bà T cho ông Lê Văn H thuê nhà từ tháng 5/2025 (thời điểm bà cho thuê phần đất các bên tranh chấp sau khi bản án có hiệu lực) cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (4,5 tháng). Bà T đồng ý trả lại phần đất 38,8m^2, tọa lạc tại số C, đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là số C, đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, vì vụ việc đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Các nội dung khác bà A khởi kiện bà không đồng ý, vì không có chứng cứ chứng minh. Bà T thống nhất với chứng thư thẩm định giá trị căn nhà của bà là 117.681.000 đồng.

Tại Bản án số 294/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Võ Như A. Buộc bà Huỳnh Võ Thiên T phải trả lại cho bà Huỳnh Võ Như A phần đất chiếm giữ trái phép với diện tích 38,8m^2, theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07/11/2023, tại điểm (A), loại đất ODT+CLN (có 33,7m^2 đất ODT), thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tọa lạc tại đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH001387, do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp vào ngày 24/6/2010 cho bà Huỳnh Võ Như A.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Võ Thiên T bồi thường tiền hoa lợi, lợi tức có được từ việc chiếm giữ, kinh doanh trái phép đối với phần đất có diện tích 38,8m^2, theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07/11/2023, tại điểm (A), loại đất ODT+CLN (có 33,7m^2 đất ODT), thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tọa lạc tại đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH001387, do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp vào ngày 24/6/2010 cho bà Huỳnh Võ Như A trong thời gian từ tháng 5/2010 đến nay (tháng 12/2024) là 1.000.000.000 đồng.

Buộc bà Huỳnh Võ Thiên T phải trả lại 4,5 tháng tiền thuê nhà đối với hợp đồng thuê mặt bằng của ông Lê Văn H số tiền là 36.000.000 đồng cho bà Huỳnh Võ Như A.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Võ Thiên T.

Buộc bà Huỳnh Võ Như A phải trả 117.681.000 đồng tương đương giá trị nhà cho bà Huỳnh Võ Thiên T mà bà T đã xây dựng trên diện tích 38,8m^2, theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07/11/2023, tại điểm (A), loại đất ODT+CLN (có 33,7m^2 đất ODT), thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tọa lạc tại đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH001387, do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp vào ngày 24/6/2010 cho bà Huỳnh Võ Như A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 13/10/2025, bà A có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng

giảm mức bồi thường thiệt hại mà bà phải thực hiện đối với bà T; xem xét lại phần nghĩa vụ bồi thường của bà T đối với phần thiệt hại do bà T chiếm giữ, sử dụng tài sản trái phép trong thời gian dài; ghi nhận quyền khởi kiện vụ án khác cho bà khi có đầy đủ tài liệu, chứng cứ về phần bồi thường thiệt hại bổ sung, bà xin rút lại phần yêu cầu bồi thường 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà A không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. 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 việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với kháng cáo của bà A là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm buộc bà A trả giá trị căn nhà trên diện tích đất 38,8m^2 cho bà T nhưng không tuyên cho bà A được toàn quyền sở hữu căn nhà này là có thiếu sót, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung thêm cho đầy đủ, để đảm bảo quyền lợi của bà A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của người đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Huỳnh Văn Q, bà Võ Thị Bích T1 và ông Lê Văn H: Các ông, bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm, nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với các ông, bà.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Võ Như A đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà A, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Theo Bản án (sơ thẩm) số 177/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và Bản án (phúc thẩm) số 534/2024/DS-PT ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã xác định diện tích đất 38,8m^2, tọa lạc tại số C, đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là số C, đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, được thể hiện tại điểm (A) theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07/11/2023 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà A.

Bà T đang quản lý, sử dụng trái phép nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu bà T trả lại diện tích đất này là có căn cứ.

[5] Bà A yêu cầu bà T bồi thường tiền hoa lợi, lợi tức thu được từ việc chiếm giữ tài sản đang tranh chấp để kinh doanh từ tháng 5/2010 đến tháng 12/2024 là 1.000.000.000 đồng. Bà T không đồng ý. Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định*: "Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…"*. Bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh từ tháng 5/2010 đến tháng 12/2024, bà T thu hoa lợi, lợi tức từ việc chiếm giữ trái phép diện tích đất 38,8m^2 với số tiền 1.000.000.000 đồng. Mặt khác, hai bên tranh chấp diện tích đất này, đến ngày 23/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Bản án phúc thẩm số 534/2024/DS-PT mới xác định diện tích đất tranh chấp 38,8m^2 là của bà A. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, bà T tiếp tục chiếm giữ đất và cho ông Lê Văn H thuê mặt bằng từ tháng 5/2025 với giá 8.000.000 đồng/tháng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà A về việc yêu cầu bà T bồi thường tiền hoa lợi, lợi tức thu được từ việc chiếm giữ đất trái phép từ tháng 5/2010 đến tháng 12/2024 với số tiền 1.000.000.000 đồng, mà ghi nhận sự tự nguyện của bà T, buộc bà T trả lại cho bà A tiền lợi tức thu được (tiền cho thuê mặt bằng) từ tháng 5/2025 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm tròn 4,5 tháng với số tiền 36.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Bà A kháng cáo xin được rút lại phần yêu cầu bà T bồi thường tiền hoa lợi, lợi tức thu được từ việc chiếm giữ đất trái phép từ tháng 5/2010 đến tháng 12/2024 với số tiền 1.000.000.000 đồng và ghi nhận cho bà được quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có đầy đủ tài liệu, chứng cứ. Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"1. Trước khi mở phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm, nếu nguyên đơn rút đơn khởi kiện thì Hội đồng xét xử phúc thẩm phải hỏi bị đơn có đồng ý hay không và tuỳ từng trường hợp mà giải quyết như sau: a) Bị đơn không đồng ý thì không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn; b) Bị đơn đồng ý thì chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp này, các đương sự vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và phải chịu một nửa án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. 2. Trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ án theo thủ tục do Bộ luật này quy định"*. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà A, xem như bị đơn không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà A. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều này, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo trên của bà A.

[7] Bà A kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần nghĩa vụ bồi thường thiệt hại của bà T đối với việc bà T chiếm giữ diện tích đất tranh chấp trong khoảng

thời gian dài. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, trong giai đoạn từ tháng 5/2010 đến tháng 12/2024, hai bên đang tranh chấp, chưa có bản án có hiệu lực pháp luật xác định là đất của ai. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[8] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2025 của Tòa án (bút lục 96-97) thể hiện trên toàn bộ diện tích đất 38,8m^2 có căn nhà bán kiên cố, trệt, mái tole, nền gạch men, trần la phong nhựa do bà T xây dựng. Theo Chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1408135/CTO ngày 22/9/2025 thì giá trị tài sản căn nhà của bà T theo giá thị trường là 117.681.000 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T xác định căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà T là có căn cứ. Bà A yêu cầu bà T tháo dỡ căn nhà trả lại hiện trạng đất trống cho bà A, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà A, buộc bà A trả cho bà T giá trị nhà theo giá thị trường 117.681.000 đồng là phù hợp và có căn cứ. Bởi lẽ, mặc dù bà T xây dựng căn nhà chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng nếu buộc bà T phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà để trả lại hiện trạng đất trống thì sẽ gây thiệt hại lớn hơn. Bà A kháng cáo yêu cầu xem xét giảm mức bồi thường mà bà phải thực hiện đối với bà T là không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9] Mặt khác, trong phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm buộc bà A trả giá trị căn nhà trên diện tích đất 38,8m^2 cho bà T nhưng không tuyên cho bà A được toàn quyền sở hữu căn nhà này là có thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung thêm cho đầy đủ và nêu để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm chung.

[10] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà A, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 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 quy định: *"Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm"*. Như vậy, bà A là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, bà cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên bà phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12

năm 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 toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Võ Như A.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ, cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Võ Như A. Buộc bà Huỳnh Võ Thiên T phải trả lại cho bà Huỳnh Võ Như A phần đất chiếm giữ trái phép với diện tích 38,8m^2, theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại điểm (A), loại đất ODT+CLN (có 33,7m^2 đất ODT), thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tọa lạc tại đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH001387, do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp vào ngày 24 tháng 6 năm 2010 cho bà Huỳnh Võ Như A.

(Có Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07 tháng 11 năm 2023 kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Võ Như A, về việc buộc bà Huỳnh Võ Thiên T bồi thường tiền hoa lợi, lợi tức có được từ việc chiếm giữ, kinh doanh trái phép đối với phần đất có diện tích 38,8m^2, theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại điểm (A), loại đất ODT+CLN (có 33,7m^2 đất ODT), thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tọa lạc tại đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH001387, do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp vào ngày 24 tháng 6 năm 2010 cho bà Huỳnh Võ Như A trong thời gian từ tháng 05 năm 2010 đến nay (tháng 12 năm 2024) là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Võ Thiên T. Buộc bà Huỳnh Võ Thiên T có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Võ Như A 4,5 tháng tiền cho thuê nhà với số tiền là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Võ Thiên T.

Buộc bà Huỳnh Võ Như A phải có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Võ Thiên T giá trị nhà theo giá thị trường mà bà Huỳnh Võ Thiên T đã xây dựng trên diện tích đất 38,8m^2, theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại điểm (A), loại đất ODT+CLN (có 33,7m^2 đất ODT), thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tọa lạc tại đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH001387, do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp vào ngày 24

tháng 6 năm 2010 cho bà Huỳnh Võ Như A với số tiền là 117.681.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu sáu trăm tám mươi mốt nghìn đồng).

Bà Huỳnh Võ Như A được toàn quyền sở hữu đối với căn nhà bán kiên cố, trệt, mái tole, nền gạch men, trần la phong nhựa mà bà Huỳnh Võ Thiên T đã xây dựng trên diện tích đất 38,8m^2, theo Bản trích đo địa chính số 1347/TTKTTNMT ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại điểm (A), loại đất ODT+CLN (có 33,7m^2 đất ODT), thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tọa lạc tại đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, nay là đường N, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 809817, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH001387, do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp vào ngày 24 tháng 6 năm 2010 cho bà Huỳnh Võ Như A.

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá:

- Bà Huỳnh Võ Thiên T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) và đã nộp xong.

- Bà Huỳnh Võ Như A phải chịu chi phí thẩm định giá là 10.800.000 đồng (Mười triệu tám trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Võ Như A phải chịu là 47.884.050 đồng (Bốn mươi bảy triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn không trăm năm mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 21.300.000 đồng (Hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005641 ngày 03 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Cần Thơ) và như vậy, bà còn phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 26.584.050 đồng (Hai mươi sáu triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn không trăm năm mươi đồng).

- Bà Huỳnh Võ Thiên T phải chịu là 2.100.000 đồng (Hai triệu một trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000213 ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố C và như vậy, bà còn phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Võ Như A phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005650 ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ và như vậy, bà đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7, 8, 34, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm

2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 1 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 1 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Bích Hạnh Phạm Tiến D Nguyễn Hoàng L