

**ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 1421/2026/DS-PT

Ngày 30/9/2026

V/v tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**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 Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán:

Bà Mạc Thị Chiên;

Ông Trần Tuấn Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cuol, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1580/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2026, về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 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: 1787/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 37, đường Hoàng Diệu, khóm 2, phường AX, tỉnh Cà Mau.
(vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 34Đ số 2E, KDC Nam Hùng Vương, phường AL, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 116A, đường Tầm Vu, phường TA, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2025).
(có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Trần Phước Ch, sinh năm 1960;

2. Bà Phạm Tuyết Ng, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Số 390H/14B, Khu vực 2, phường TA, thành phố Cần Thơ.
(đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 139A, Khu vực 2, phường TA, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2026). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Thanh L, bà Nguyễn Thị Hồng L và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn trình bày:

Các nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất 1818, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Cừ, Khu vực II, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 379396, số vào sổ: CH08490, do Ủy ban nhân dân (UBND) quận NK cấp ngày 29/8/2013 cho vợ chồng nguyên đơn. Nguồn gốc đất do được bà Trần Phương Th (chị ruột ông L) tặng cho.

Do ở xa và chưa có nhu cầu xây dựng nhà ở nên các nguyên đơn để trống đất. Vừa qua, khi đi kiểm tra đất, các nguyên đơn phát hiện ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng chiếm dụng, làm khung tiền chế và mái che bạt để kinh doanh buôn bán. Các nguyên đơn yêu cầu ông Ch, bà Ng di dời trả lại đất nhưng họ không thực hiện. Do vậy, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Ch và bà Ng trả lại thửa đất 1818, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Cừ, Khu vực II, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ cho các nguyên đơn. Buộc ông Ch và bà Ng tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất. Các nguyên đơn không đồng ý hoàn trả chi phí xây dựng trên đất cũng như không hỗ trợ di dời.

Buộc ông Ch và bà Ng bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn bằng việc trả tiền thuê đất là 15.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 31/7/2025 cho đến khi trả xong phần đất nói trên, tạm tính đến ngày xét xử với số tiền yêu cầu là 151.500.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Trần Phước Ch, bà Phạm Tuyết Ng và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày:

Vào năm 2003, ông Ch có mua 01 căn nhà tại số 390H/14B, đường Nguyễn Văn Cừ (nối dài), xã AB (cũ), nay là khu vực 2, đường Trần Nam Phú, phường TA, thành phố Cần Thơ.

Vào năm 2004, cạnh nhà ông Ch là mảnh đất của vợ chồng bà Trần Phương Th, bà Th gửi đất cho vợ chồng ông Ch trông coi, quản lý và tạm thời sử dụng trên mảnh đất này. Ông Ch và bà Ng có cất trại nuôi gà nòi và trại nuôi chó becgie. Ông Ch có thỏa thuận với bà Th vì đất này của bà Th, ông hỏi bà Th sao không cất nhà mà bỏ đất trống, bà Th trả lời không xin giấy phép cất nhà được do đất này nằm trong quy hoạch của trường đại học. Ông Ch có nói với bà Th đất này nếu có bán thì bán lại cho ông. Bà Th có hứa với ông Ch để về bàn bạc lại với gia đình sẽ cho ông biết. Ông Ch cứ tạm thời sử dụng và quản lý giùm bà Th, khi nào bà Th có nhu cầu sử dụng thì báo cho vợ chồng ông biết. Thấy vậy, đến năm 2017, ông Ch có kêu con rể ông mua lưới B40 rào lại trước mảnh đất này và mượn xe cuốc về để dọn sạch cỏ rác, san lấp mặt bằng để quản lý, sử dụng. Từ năm 2004 đến năm 2017, khi đó Nhà nước làm con đường lộ ngân hàng nâng cấp lên 1m chiều cao thì ông Ch và con rể ông san lấp mặt bằng, đổ bích tôn và xà bần hơn 250m² cho bằng con đường bây giờ là đường Trần Nam Phú, số tiền đó ông Ch bỏ ra mua đá, bê tông để đổ, san lấp mặt bằng lên nền cao như hiện tại, chi phí hơn 80.000.000 đồng. Đến năm 2021, ông Ch xây nhà tiền chế để bán cháo, rửa xe và bán nước mía, trái cây.

Đất này là vợ chồng ông Ch giữ giùm bà Th, nếu ông L và bà L chứng minh được nhận chuyển nhượng từ bà Th hoặc từ người được bà Th chuyển nhượng thì vợ chồng ông Ch đồng ý di dời công trình, vật kiến trúc để trả đất với điều kiện yêu cầu ông L, bà L trả lại tiền san lấp mặt bằng 80.000.000 đồng, tiền hỗ trợ, giữ gìn mảnh đất này trong 21 năm tính ra số tiền từ thời điểm năm 2004 giá đất 300.000.000 đồng/01 nền, 02 nền là 600.000.000 đồng, đến nay theo thị trường giá đất thực tế 01 nền hơn 8.000.000.000 đồng, 02 nền là 16.000.000.000 đồng thì ông L và bà L phải hỗ trợ cho ông Ch, bà Ng tiền trông coi, tiền công trình ông Ch xây dựng trên đất theo định giá 180.645.714 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng. Như vậy, ông L và bà L phải có trách nhiệm trả cho ông Ch và bà Ng tổng cộng là 1.280.000.000đ thì ông Ch, bà Ng sẽ giao trả mảnh đất này lại cho ông L và bà L, đồng thời ông Ch, bà Ng không đồng ý trả tiền thuê đất mỗi tháng 15.000.000 đồng cho các nguyên đơn. Nếu các nguyên đơn không đồng ý với các yêu cầu phản tố nêu trên thì đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại Bản án số 391/2026/DS-ST ngày 03/6/2026, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 147, 157, 158 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Đất đai năm 2024; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Buộc ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, công trình trên thửa đất 1818 để giao trả thửa đất 1818, tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 379396, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH08490, do UBND quận NK cấp ngày 29/8/2013 cho ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L (đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 21/4/2026).

Các tài sản trên đất phải di dời bao gồm: Nhà ở 1 và 2, kết cấu khung cột sắt vuông, mái tôn, không vách, nền xi măng; 02 nhà vệ sinh kết cấu tường gạch, bên trong ốp gạch men, nền gạch bông, mái tôn; sân trước nhà 1 và nhà 2, kết cấu nền xi măng và mái che (03 mái che lùa, 03 mái che quay) và 01 cây trồng (cây gỗ bún).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc các bị đơn bồi thường thiệt hại bằng việc trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng/tháng, bằng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 151.500.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng, về việc yêu cầu các nguyên đơn hoàn trả chi phí cho công sức giữ gìn, quản lý đất; chi phí công trình xây dựng trên đất và chi phí san lấp mặt bằng tổng số tiền 1.280.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 04/6/2026, ông Ch và bà Ng cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông, bà; buộc ông L và bà L có trách nhiệm trả cho ông, bà tiền tôn tạo, công sức giữ gìn và công trình trên thửa đất 1818 với số tiền 1.280.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của ông L và bà L không rút đơn khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của ông Ch và bà Ng không rút đơn phản tố, xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về yêu cầu ông L, bà L trả tiền công sức giữ gìn thửa đất 1.100.000.000 đồng, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về yêu cầu ông L, bà L trả tiền san lấp mặt bằng 80.000.000 đồng, chi phí di dời công trình, vật kiến trúc, tài sản trên đất 100.000.000 đồng. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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. Về kháng cáo của ông Ch, bà Ng, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông bà xin rút lại yêu cầu ông L, bà L trả tiền công sức giữ gìn thửa đất 1.100.000.000 đồng, đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo này; đối với các yêu cầu kháng cáo còn lại của ông Ch và bà Ng là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Ch, bà Ng rút lại một phần yêu cầu kháng cáo về yêu cầu ông L, bà L trả tiền công sức giữ gìn thửa đất 1.100.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo này.

[3] Xét kháng cáo của ông Ch và bà Ng về việc yêu cầu ông L, bà L trả tiền san lấp mặt bằng 80.000.000 đồng, chi phí di dời công trình, vật kiến trúc, tài sản trên đất 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Thửa đất số 1818, tờ bản đồ số 21, diện tích 274,50m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Cừ, Khu vực II, phường TA, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của bà Trần Phương Th. Bà Th được UBND quận NK, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 132390, số vào sổ cấp GCN: CH07526 ngày 15/3/2013. Sau đó, bà Th tặng cho ông Trần Thanh L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/3/2013, được công chứng tại Văn phòng Công chứng CL thành phố Cần Thơ, địa chỉ số 93, đường Lý Tự Trọng, phường AP, quận NK, thành phố Cần Thơ ngày 27/3/2013. Ông L được UBND quận NK cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 869203, số vào sổ cấp GCN: CH07911 ngày 25/4/2013. Đến ngày 25/6/2013, ông L và bà Nguyễn Thị Hồng L (vợ ông) có Văn bản thỏa thuận về việc đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L và bà L được UBND quận NK cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 379396, số vào sổ cấp GCN: CH08490 ngày 29/8/2013.

[5] Hiện tại, thửa đất 1818 do ông Ch và bà Ng đang quản lý, sử dụng. Ông Ch, bà Ng đã xây dựng nhà tiền chế có kết cấu cột sắt vuông, không vách, nền xi măng; 02 nhà vệ sinh nền gạch, bên trong ốp gạch men, nền gạch bông, mái tôn;

sân trắng xi măng và mái che phía trước; trên đất ông, bà có trồng 01 cây gỗ bún.

[6] Phía ông Ch, bà Ng cho rằng ông, bà được bà Th nhờ trông coi, quản lý, giữ gìn giùm từ năm 2004, khi nào có nhu cầu sử dụng thì báo cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, thời điểm này, bà Th chưa phải là chủ sử dụng đất, ông bà cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Th nhờ ông bà trông coi, quản lý đất giùm cho nên lời trình bày của ông, bà là không có căn cứ.

[7] Như vậy, ông L và bà L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 1818, ông Ch và bà Ng xây dựng công trình, vật kiến trúc, trồng cây trên đất khi chưa được phép của chủ sử dụng đất là hành vi sử dụng đất không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L; buộc ông Ch, bà Ng tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất, trả lại toàn bộ diện tích thửa đất 1818 cho ông L, bà L là có căn cứ, đúng quy định tại 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Ông Ch, bà Ng có đơn phản tố yêu cầu ông L, bà L trả công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất, công trình xây dựng trên đất với số tiền tổng cộng là 1.280.000.000 đồng. Ông L và bà L không đồng ý. Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 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, ...”*. Ông Ch, bà Ng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chi phí thực tế đã bỏ ra để san lấp mặt bằng, tôn tạo, cải tạo đất; việc thỏa thuận trông coi, giữ gìn đất, trả phí cho việc trông coi, giữ gìn đất giữa bà Th với ông, bà; mặt khác, khi ông bà xây dựng các công trình, vật kiến trúc, trồng cây trên đất không có sự đồng ý của ông L, bà L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông, bà là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[9] Ông, bà kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bà, buộc ông L, bà L trả cho ông, bà tiền san lấp mặt bằng 80.000.000 đồng, chi phí di dời công trình, vật kiến trúc, tài sản trên đất 100.000.000 đồng nhưng cũng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và chấp nhận.

[10] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Ch và bà Ng tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất là chưa đầy đủ, có thể khó khăn cho việc thi hành án sau này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bổ sung “trường hợp không tháo dỡ, di dời được thì phải phá dỡ, chặt bỏ”.

[11] 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.

[12] 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 ông Ch và bà Ng, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] 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”* và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này cũng quy định những trường hợp được miễn nộp tiền án phí trong đó có đối tượng là người cao tuổi. Như vậy, ông Ch và bà Ng là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận và là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho ông, bà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng, về việc yêu cầu ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L trả tiền công sức giữ gìn thửa đất với số tiền 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2026/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2026 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 ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Buộc ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất 1818 (trường hợp không tháo dỡ, di dời được thì phải phá dỡ, chặt bỏ) để giao trả lại toàn bộ diện tích thửa đất 1818, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Cừ, Khu vực II, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ, nay thuộc phường TA, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 379396, số vào sổ cấp GCN: CH08490, Ủy ban nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ cấp ngày 29 tháng 8 năm 2013 cho ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L (đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 21 tháng 4 năm 2026).

Các tài sản trên đất phải tháo dỡ, di dời bao gồm: Nhà ở 1 và 2, kết cấu khung cột sắt vuông, mái tôn, không vách, nền xi măng; 02 nhà vệ sinh kết cấu

tường gạch, bên trong ốp gạch men, nền gạch bông, mái tôn; sân trước nhà 1 và nhà 2, kết cấu nền xi măng và mái che (03 mái che lửa, 03 mái che quay) và 01 cây gỗ bún.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L, về việc buộc ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng bồi thường thiệt hại bằng việc trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng/tháng, với số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 151.500.000 đồng (Một trăm năm mươi một triệu năm trăm nghìn đồng).

1.3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng, về việc yêu cầu ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông, bà chi phí công sức giữ gìn, quản lý đất; chi phí công trình xây dựng trên đất và chi phí san lấp mặt bằng, tôn tạo đất với tổng số tiền 1.280.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng).

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

Ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng phải chịu là 47.000.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu đồng). Ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng đã nộp 43.000.000 đồng (Bốn mươi ba triệu đồng). Ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L đã nộp 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) nên ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng L được miễn.
- Ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng được miễn.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Phước Ch và bà Phạm Tuyết Ng được miễn.

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 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, 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**

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm

