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: 631/2026/DS-PT
Ngày: 24-6-2026
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 Phạm Lâm Đồng.
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang.
Ông Nguyễn Văn Hải.

- 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 Như Huỳnh - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 24 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: 594/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 02 tháng 10 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: 734/2026/QĐPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 656/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1942.
Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.
Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967.
Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Bị đơn:
2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966.
2.2. Chị Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1994.
Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.
Đại diện uỷ quyền cho bà L: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966.
Địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1965.

3.2. Ông Trương Hoàng P, sinh năm 1975.

3.3. Ông Trương Thành Đ1, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà Trương Thị Lin Đ2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ

Đại diện uỷ quyền cho anh H1, P, Đ1, chị Lin Đ2: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967.

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

3.5. Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, xin vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1958, có mặt.

3.7. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1959, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H 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:

Nguyên đơn Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn H1, Trương Hoàng P, Trương Thành Đ1 và Trương Thị Lin Đ2 có đại diện ủy quyền ông Nguyễn Văn Đ thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội bà H tên Nguyễn Văn C (chết) để lại cho cha bà H là ông Nguyễn Văn C1 quản lý, sử dụng. Sau khi cha bà H chết để lại cho bà H và chồng bà H là ông Trương Văn H2 (chết năm 1993) quản lý, sử dụng với diện tích 2.944m^2, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T (cũ). Do nhà nước có chủ trương trưng dụng diện tích đất trên để làm trường học nhưng không thực hiện, cho đến ngày 27/06/1990 Ủy ban nhân dân xã T (cũ) ra Quyết định số 104/QĐ/UBX/90, cấp phần đất thổ cư cho thương binh Nguyễn Đông X1, tổng diện tích 294m^2. Cụ thể mặt tiền 11m, mặt hậu 15m, chiều dài 19m. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) ra Quyết định số 336/QĐ.UBH ngày 12/09/1994:

Tiếp tục giao quyền sử dụng đất tạm thời cho ông Nguyễn Đông X1 là thương binh đang sử dụng có diện tích ngang 07m, dài 12m từ chân lề quốc lộ I chạy vào. Diện tích còn lại là 2.860m^2 giao quyền sử dụng đất cho gia đình bà H sử dụng.

Vị trí nhà của bà L hiện đang sử dụng, đúng vị trí được Ủy ban huyện T giao sử dụng theo quyết định số 336 nhưng quá trình sử dụng, gia đình bà L có làm thêm phần nhà sau, nối liền với căn nhà được cấp cho đến vị trí C theo bản trích đo địa chính. Về căn nhà được cấp thì bà L chỉ có lợp lại mái nhà còn nền nhà vẫn như cũ, không cơi nới. Tại thời điểm bà L làm thêm nhà, bà H có chứng kiến và ngăn chặn nhưng bà L vẫn tiếp tục làm. Hiện nay tại vị trí A, B, C, D theo bản trích đo bị đơn trực tiếp sử dụng.

Đối với kết quả thẩm định tài sản ngày 29/8/2024 và bản trích đo địa chính số 914 ngày 25/10/2024 thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án. Riêng kết quả định giá tài sản ngày 29/8/2024 không thống nhất và có yêu cầu định giá đất lại vì giá thấp. Nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần T1 địa chỉ: A L, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (cũ) nay là phường B, tỉnh An Giang để định giá đất lại, còn tài sản trên đất không yêu cầu định giá lại.

Nay nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị L (vợ ông X1), bà Nguyễn Thị Ngọc Á (con ông X1 và bà L) tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, không hỗ trợ di dời để giao trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 200.6m^2 loại đất CLN thuộc một phần thửa đất số 668, tờ bản đồ số 5. Đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T (cũ), nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 21/6/1990, ông Nguyễn Đông X1 là chồng bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện T xây dựng cho căn nhà tình nghĩa với diện tích ngang 4m, dài 11m (kể cả nhà sau) theo quyết định của ủy ban huyện T.QĐ.UBH.90, đến ngày 27/6/1990 ông Nguyễn Đông X1 được Ủy ban nhân dân xã T cấp phần đất thổ cư cho ông X1 là thương binh, tổng diện tích 294m^2, trong đó mặt tiền 11m, mặt hậu 15m, chiều dài là 19m theo quyết định số 104/QĐ/UBX/90 và quá trình sử dụng bà L có làm thêm cái bếp để nấu ăn nhưng cũng còn trong diện tích đất được Ủy ban nhân dân xã C2.

Đối với Quyết định số 336/QĐ.UBH ngày 12/09/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T bị đơn không biết. Nên không đồng ý với lời trình bày trên của nguyên đơn.

Nguyên đơn có yêu cầu thẩm định giá độc lập và yêu cầu chọn Công ty cổ phần T1 để định giá lại giá trị đất tranh chấp, bị đơn không đồng ý. Đối với kết quả thẩm định tài sản, định giá tài sản ngày 29/8/2024 và bản trích đo địa chính số 914 ngày 25/10/2024 thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận cho bị đơn diện tích là 200.6m^2 loại đất CLN.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày: Thống nhất với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bà L, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận cho bị đơn diện tích là 200.6m^2 loại đất CLN. Đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn X: Là em ruột của bà Nguyễn Thị H. Trước đây ông được bà Nguyễn Thị H ủy quyền để làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện T đòi lại quyền sử dụng đất thửa 668. Sau đó được Ủy ban nhân dân huyện T trả lời bằng quyết định số 336 ngày 12/9/1994, diện tích còn lại là 2.860m^2 giao quyền sử dụng đất cho ông ở thửa 668. Ông xác định, đất tranh chấp là của gia đình bà H, không phải của ông nên việc bà H khởi kiện bà L ông không ý kiến và cũng không yêu cầu gì khác. Đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

2. Bà Trần Thị N1: Hiện nay bà là người đang sử dụng phần đất giáp ranh với đất tranh chấp giữa bà H và bà L, có 01 phần mái che của bà. Bà không yêu cầu Toà án giải quyết và sẽ tự thoả thuận với nhau. Đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

3. Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ) có đại diện uỷ quyền ông Võ Thành N2 trình bày:

Căn cứ khoản 4 Điều 13 Luật Đất đai năm 1987 không quy định thẩm quyền quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp xã. Căn cứ Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Quyết định số 307/QĐ.UBH.90 ngày 21/6/1990 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp nhà tình nghĩa cho ông Nguyễn Đông X1 và Quyết định số 336/QĐ.UBH ngày 12/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T có hiệu lực thi hành đối với phần đất cấp cho ông Nguyễn Đông X1.

Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Toà án và đối chất (nếu có).

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn yêu cầu định giá lại lý do giá thấp và chọn Công ty T1. Nguyên đơn căn cứ vào giá đất theo Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử năm 2023 và giá của người dân tự thỏa thuận mua bán tại địa phương nhưng không chứng cứ chứng minh. Bị đơn căn cứ quyết định cấp đất của Ủy ban nhân dân xã T

nhưng theo quy định Luật đất đai qua các thời kỳ đều không quy định Ủy ban nhân dân xã có quyền cấp đất, đồng thời theo Quyết định số 307 ngày 21/6/1990 cấp nhà trước khi cấp đất cho bị đơn là có mâu thuẫn. Quyết định số 336 ngày 12/9/1994 của Ủy ban huyện T là giao quyền sử dụng đất tạm thời cho ông X1 chứ không phải giao chính thức và đến nay cũng không có Quyết định nào thay thế Quyết định số 336 ngày 12/9/1994. Đối với mái che của bà N1 che qua phần đất tranh chấp sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết.

Đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu phản tố và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với mái che của bà N1 che qua phần đất tranh chấp sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty T1 định giá đất lại, bị đơn yêu cầu chọn kết quả thẩm định giá ngày 29/8/2024 do Tòa án thành lập Hội đồng định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L: Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1: Đối với mái che của bà che qua phần đất tranh chấp sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 127/2025/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc Á.

Bị đơn Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc Á được quyền sử dụng diện tích 200.6m^2 loại đất CLN thửa 6682 (Diện tích trong lộ giới 99.7m^2). Đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo theo bản trích đo địa chính số 914 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 25/10/2024 nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Bị đơn Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc Á có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Nguyễn Thị H số tiền 240.800.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 12 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án theo hướng hủy Quyết định số 307QĐ.UBH.90 ngày 21/6/1990 của Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ; Hủy Quyết định số 104/QĐ/UBX.90 ngày 27/6/1990 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ; Hủy Quyết định số 336/QĐ.UBH.94 ngày 12/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T và buộc bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc Á tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trả lại cho nguyên đơn phần diện tích 200,6m^2 thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xin được thương lượng với bị đơn về nội dung vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, y án sơ thẩm.

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: Đối với yêu cầu định giá lại theo giá thị trường của nguyên đơn vì cho rằng giá thấp. Tuy nhiên, theo giá nhà nước chỉ có 135.000/m^2 nhưng giá thị trường là 2.000.000đ/m^2 là cao gấp rất nhiều lần giá nhà nước nên không có cơ sở định giá lại theo yêu cầu của đương sự. Ông X1 được cấp nhà diện tích 294m^2, sau đó được cấp đất, giao quyền cho bà H sử dụng. Tại Văn bản của Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: có hiệu lực thi hành đối với phần đất của ông X1, đối chiếu là vị trí A. Chưa có quyết định thay thế, việc tháo dỡ, di dời không đảm bảo việc xây dựng, bị đơn đã sử dụng từ năm 1990 nên cần thiết ổn định cho bị đơn do không còn phần đất nào khác. Do diện tích không đủ tách thửa nên cần xem xét công nhận luôn các vị trí còn lại và buộc bị đơn trả giá trị lại cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định số 307QĐ.UBH.90 ngày 21/6/1990 của Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ; Hủy Quyết định số 104/QĐ/UBX.90 ngày 27/6/1990 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ; Hủy Quyết định số 336/QĐ.UBH.94 ngày 12/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T. Xét thấy, các yêu cầu này tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu, chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm nên cũng không thuộc phạm vi xem xét ở cấp phúc thẩm.

[2.2]. Đối với kháng cáo, yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc Á tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trả lại cho nguyên đơn phần diện tích 200,6m^2 thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ, xét thấy:

Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 200.6m^2 loại đất CLN thửa 668 theo bản trích đo địa chính số 914 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 25/10/2024 nay là sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C. Đất tọa lạc khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. Hiện do bị đơn đang trực tiếp sử dụng.

Theo Quyết định số 307/QĐ.UBH.90 ngày 21/6/1990 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp nhà tình nghĩa cho ông Nguyễn Đông X1 với diện tích ngang 4m, dài 11m (kể cả nhà sau) cho ông Nguyễn Đông X1 (chồng bị đơn).

Ngày 27/6/1990, ông Nguyễn Đông X1 được Ủy ban nhân dân xã T cấp phần đất thổ cư cho ông X1 là thương binh, tổng diện tích 294m^2, trong đó mặt tiền 11m, mặt hậu 15m, chiều dài là 19m theo quyết định số 104/QĐ/UBX/90. Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân cấp xã cấp đất cho ông X1 là cấp sai thẩm quyền nên không có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/09/1994, Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) ra Quyết định số 336/QĐ.UBH có nội dung tiếp tục giao quyền sử dụng đất tạm thời cho ông Nguyễn Đông X1 là thương binh, đang sử dụng có diện tích ngang 07m, dài 12m từ chân lề quốc lộ I chạy vào. Diện tích còn lại là 2.860m^2 giao quyền sử dụng đất cho gia đình bà H sử dụng.

Tại văn bản số 2105 ngày 24/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận T (cũ) xác định: Quyết định số 307/QĐ.UBH.90 ngày 21/6/1990 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp nhà tình nghĩa cho ông Nguyễn Đông X1 và Quyết định số 336/QĐ.UBH ngày 12/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T có hiệu lực thi hành đối với phần đất cấp cho ông Nguyễn Đông X1.

Từ những căn cứ trên, xét việc Ủy ban nhân huyện T cấp nhà tình nghĩa và ổn định phần đất này cho bị đơn là có căn cứ.

Bị đơn đã ở trên đất từ năm 1990 đến thời điểm tranh chấp và nộp đơn khởi kiện tại Tòa năm 2024 là trên 30 năm.

Quá trình sử dụng, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành các quyết định số 307 năm 1990 và Quyết định số 336 năm 1994 không ai khiếu nại gì.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất tại vị trí A theo mãnh trích đo địa chính cho bị đơn là có căn cứ.

Đối với vị trí B, C và vị trí D theo bản trích đo có nhà và cây trồng của bị đơn. Việc sử dụng đất các vị trí này là theo quyết định cấp đất sai thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã, phần đất này hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nguyên đơn đòi lại phần đất này là có căn cứ. Tuy nhiên, xét thấy, thời điểm bị đơn xây dựng nhà và trồng cây nguyên đơn cho rằng có ngăn cản nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, như cấp sơ thẩm nhận định việc tháo dỡ, di dời sẽ làm ảnh hưởng toàn bộ căn nhà và diện tích còn lại cũng không đủ diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định, bị đơn không còn chỗ ở nào khác.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ổn định vị trí B, C, D cho bị đơn và buộc bị đơn có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá đã được Hội đồng định giá 2.000.000đ/m^2 CLN x 120.4m^2 = 240.800.000đ là có căn cứ.

Đối với ý kiến không thống nhất giá đã định, xét thấy các đương sự không thỏa thuận thống nhất được với nhau về tổ chức thẩm định giá tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng định giá là đúng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS. Mặt khác, nguyên đơn không chứng minh được kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết theo khoản 5 Điều 104 BLTTDS nên không có căn cứ định giá lại.

[3]. Từ những căn cứ trên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do là người cao tuổi.

[5]. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, khàng nghị theo quy định.

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 H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc Á.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ngọc Á được quyền sử dụng diện tích 200.6m^2 loại đất CLN thửa 6682 (Diện tích trong lộ giới 99.7m^2). Đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, nay là khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo bản trích đo địa chính số 914 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 25/10/2024 nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc Á có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền 240.800.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc Á phải chịu 12.040.000đ (Mười hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0005808 ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (cũ) nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ, bị đơn còn phải nộp thêm số tiền 11.740.000đ (Mười một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 6.000.000đ (Sáu triệu đồng), nguyên đơn đã nộp và chi xong. Bị đơn bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Ngọc Á phải nộp 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tại Phòng Thi hành án dân sự KV – Cần Thơ để chuyển trả cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị H thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

6. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, khàng nghị.

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 24 tháng 6 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 4 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 4 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Lâm Đồng

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 2 – Cần Thơ;
- Đương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Lâm Đồng