

**TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 52/2026/DS-PT

Ngày: 21 tháng 01 năm 2026

V/v: “Đòi lại đất lấn chiếm và yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn  
liền với đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hà Huy Cầu

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Long

Ông Phan Đức Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về việc: “Đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2026/QĐXXDS-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** ông Trần Văn H, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: số G, đường P, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số G, đường P, phường P, thành phố Cần Thơ).

**2. Bị đơn:** ông Trần Quốc B, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: số F đường số C Khu dân cư T, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số F đường số C Khu dân cư T, phường P, thành phố Cần Thơ).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* ông Hoàng Văn Q, Luật sư của Văn phòng luật sư Hoàng Văn Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; địa chỉ:

số B, đường L, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay số B, đường L, phường P, thành phố Cần Thơ – vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1960;

Địa chỉ: số G, đường Đ, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số G, đường Đ, phường P, thành phố Cần Thơ - vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C).

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Văn Đ - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S (nay là Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C); địa chỉ: số A, đường H, phường S, thành phố Cần Thơ.

**Người kháng cáo:** nguyên đơn ông Trần Văn H;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn H và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông Trần Văn H có phần đất tại số G đường P, khóm C phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận số AA132905, vào sổ 0644, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 56, diện tích 399,4m<sup>2</sup> (ODT: 40m, HNT 359,4m<sup>3</sup>). Khi ông Trần Văn H xây dựng nhà ở và nhà kho thì phần giáp ranh với phần đất của ông Trần Quốc B mua, ông Trần Văn H có chừa ra phía trước ngang cấp hẻm là 1,20m, phía sau ngang 0,51m, chiều dài 41,44m. Khi ông B đo đất để chuẩn bị cất nhà thì gia đình ông Trần Văn H có thông báo cho ông B biết phần đất ông H chừa ra cấp ranh nêu trên. Sau đó khi ông B cắm cột để cất nhà thì ông H cũng có thông báo cho ông B biết vị trí phần đất ông H chừa ra, và ông B không cắm cọc nữa. Do công việc làm ăn, vợ chồng ông H phải đi từ sáng sớm đến tối mới về nhà, tranh thủ lý do này ông B tiến hành xây dựng nhà cấp tốc, kể cả thứ bảy và chủ nhật. Khi phát hiện việc lấn chiếm đất của ông B, ông H có yêu cầu Đội trật tự xây dựng thành phố S đình chỉ thi công đối với ông B, và ông H được nghe người hàng xóm nói lại là vào khoảng trưa ngày 02/03/2019 có nhiều người xuống lập biên bản chỗ thi công của ông B. Tuy nhiên, mặc dù bị lập biên bản nhưng ông B vẫn tiếp tục ngày đêm thi công hoàn chỉnh hai căn nhà, mặc cho ông H yêu cầu ông B phải dừng lại, ông H tiếp tục làm đơn yêu cầu ngăn chặn thi công gửi cho Đội trật tự xây dựng ngày 12/4/2019. Sự việc được ông H yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng tổ chức hòa giải giải quyết vào ngày 04/4/2019. Tuy nhiên ông B cố tình vắng mặt không lên làm việc, Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng mời lần hai vào ngày 09/04/2019 lần này ông B cũng cố tình vắng mặt. Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng không thể giải quyết được và hướng dẫn ông H lập

hồ sơ khởi kiện ra Tòa án giải quyết.

Ông Trần Văn H yêu cầu Toà án giải quyết: buộc ông Trần Quốc B trả lại phần đất lấn chiếm của ông Trần Văn H có diện tích  $15,43\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 668, tờ bản đồ số 56, tọa lạc khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ) và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02067 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) cấp cho ông Nguyễn Quốc C ngày 31/01/2019 đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Quốc B vào ngày 21/02/2019.

*Theo Tờ phúc đáp ngày 20 tháng 5 năm 2019 và các lời khai tại Tòa án bị đơn ông Trần Quốc B trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 20, tờ bản đồ 56, diện tích  $1.070\text{m}^2$  mục đích sử dụng LNK là của bà Tạ Thị D đã được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 740606, ngày 16/01/2001 có tứ cận: Hướng đông giáp hẻm G đường P có số đo: 27,3m; Hướng Tây giáp hẻm có số đo: 25,0m; Hướng Nam giáp thửa đất ông Trần Văn H số đo:  $41,4\text{m}^2$ ; Hướng Bắc giáp thửa đất số 20 có số đo:  $41,03\text{m}$ .

Ngay cạnh hướng nam giáp đất của ông Trần Văn H đã có hai cọc ranh bằng xi măng cốt thép (cọc hướng Đông và cọc hướng Tây) có kích thước  $15\text{cm} \times 15\text{cm}$  đã được hai bên thống nhất cắm cọc ranh ổn định từ lâu. Đến ngày 28/11/2018 thì bà Tạ Thị D đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Quốc C, đến ngày 04/01/2019 thì ông C xin chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất  $380\text{m}^2$  từ lâu năm lên thổ cư và xin tách thửa đất 20 thành 04 thửa gồm: Thửa số 20 (giữ nguyên số thửa cũ) nằm ở hướng bắc của thửa 666 (mới) và 03 thửa mới. Trong đó, thửa 667, 668 mỗi thửa có diện tích  $79,5\text{m}^2$ , mục đích sử dụng ODT =  $60\text{m}^2$  và LNK =  $19,5\text{m}^2$  (Kích thước mỗi thửa 667, 668) là: Hướng Đông, Hướng T có kích thước 04m; Hướng N, Hướng B kích thước 20m; thửa 666 có diện tích  $684\text{m}^2$ , trong đó mục đích sử dụng ODT =  $220\text{m}^2$  và LNK  $464,5\text{m}^2$ . Tất cả các thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/01/2019 cho ông Nguyễn Quốc C.

Đến ngày 11/02/2019 ông C đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc B, thửa đất 668, diện tích  $79,5\text{m}^2$  và ông B được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động vào ngày 21/02/2019.

Ngày 05/3/2019 ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông B toàn bộ thửa đất số 666, diện tích  $684,5\text{m}^2$ , trong đó ODT =  $220\text{m}^2$  và LNK =  $464,5\text{m}^2$  và ông B đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 14/3/2019 cho ông B đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng thửa đất số 668 vào tháng 02/2019 thì ông B đã thuê thầu xây dựng nhà trệt trên thửa đất này thì ông B cùng với ông H và ông

Trần Minh T1 là công chức địa chính phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thống nhất ranh đất là cọc ranh đã có sẵn giữa hai thửa đất. Do đó, ông Trần Văn H cũng không có tranh chấp gì. Nhưng không hiểu vì lý do gì mà ông H đã gửi đơn đến UBND phường B1 yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh đất, tại buổi hòa giải của Ban N1, phường B, thành phố S vào lúc 14 giờ ngày 20/3/2019 thì giữa ông B và ông H thỏa thuận “do chiều ngang cặp hẻm khi địa chính phường đo đạc lại thì cả hai bên đều thiếu thì tổ hòa giải động viên nên ông B thống nhất trừ ra 20cm, cặp ranh đất ông H” và ông B tiếp tục được xây dựng nhà.

*Theo lời trình bày tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc C trình bày:* phần đất ông chuyển nhượng cho ông B có nguồn gốc từ việc ông nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị D vào năm 2019. Lúc ông nhận chuyển nhượng đất của bà D thì hiện trạng phần đất đã có cọc ranh rõ ràng, hiện nay vẫn còn. Sau khi ông nhận chuyển nhượng của bà D thì ông có tiến hành tách thửa, khi làm thủ tục tách thửa cơ quan cấp giấy có tiến hành đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau khi tách thửa xong ông mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B. So với diện tích đất theo giấy chứng nhận của bà D được cấp với diện tích đo đạc hiện nay thì diện tích đất của bà D vẫn còn thiếu, không có dư. Cho nên, phía nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không đúng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, quyết định;*

- Căn cứ: khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ: khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

- Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Quốc B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 15,43m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 668, tờ bản đồ số 56, tọa lạc khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ) và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02067 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) cấp cho ông Nguyễn Quốc C ngày 31/01/2019 đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Quốc B vào ngày 21/02/2019.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Quốc B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1,07m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 56, tọa lạc khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ) và phần quyền sử dụng đất có diện tích 3,6m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn.

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

Ngày 12/8/2025, nguyên đơn ông Trần Văn H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa Phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông B trình bày: Khi tôi xây dựng, tôi vẫn chừa ra 2 tác so với cọc ranh, việc xây dựng của tôi là đúng theo mốc ranh. Đối với chữ ký giáp ranh ông H nói, thì sau khi mua bán, tôi chỉ thực hiện chỉnh lý chứ không cấp đổi giấy chứng nhận nên không có thực hiện ký giáp ranh lại.

*Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

#### **Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Ông Trần Văn H kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1,07m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ) và phần quyền sử dụng đất có diện tích 3,6m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình

chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Về nội dung:**

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Phần diện tích đất 15,43m<sup>2</sup> mà ông Trần Văn H cho rằng ông Trần Quốc B lấn chiếm có nguồn gốc từ việc ông B nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Quốc C. Và phần đất mà ông C chuyển nhượng cho ông B có nguồn gốc từ việc ông C nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị D. Theo hồ sơ cấp giấy của bà D, thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D là căn cứ vào Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc đất vào ngày 28/9/1999, thể hiện: phía nam giáp đất ông Trần Q1 là cha ông H ký tứ cận. Diện tích đất của ông H là do nhận thừa kế từ ông Trần Q1.

[3.2] Theo hồ sơ cấp giấy và hiện trạng thực tế phần diện tích đất của ông H và ông B từ trước đến nay đã có ranh giới rõ ràng, thể hiện bằng cọc bê tông và sắt áp chiến lược. Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 20, 27, 571 (nay là thửa 667, 668, 680) tờ bản đồ 56 thể hiện phần đất tranh chấp từ cọc ranh sang phần diện tích đất của ông B (thửa số 680) nếu như trừ phần diện tích đất tranh chấp ra thì thửa đất 668 của ông H diện tích còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H được cấp. Theo biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 18/5/2021, thì ông Huỳnh Hà A là chồng của bà D xác nhận cọc bê tông làm ranh là do ông và cha của ông H là ông Trần Q1 cắm từ năm 1990 và hiện trạng vẫn sử dụng từ đó cho đến nay.

[3.3] Nguyên đơn căn cứ vào diện tích đo đạc hiện nay so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Q1 được cấp (sau này ông H nhận thừa kế) chiều ngang phía giáp hẻm còn thiếu khoảng 1,17m gần bằng với phần đất tranh chấp mà cho rằng ông B đã lấn chiếm đất là chưa phù hợp. Bởi vì, nếu căn cứ vào số liệu đo đạc của Chi nhánh văn phòng Đ thì diện tích đất của bà D cũng thiếu so với diện tích đất bà D được cấp (bà D chuyển nhượng lại cho ông C, sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông B).

[4] Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần lấn chiếm đất có diện tích 15,43m<sup>2</sup> là không có cơ sở. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bị đơn là không có căn cứ.

[5] Từ những nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông Trần Văn H kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, giữ nguyên

bản án sơ thẩm. Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ 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 về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Quốc B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 15,43m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 668, tờ bản đồ số 56, tọa lạc khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ) và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02067 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C) cấp cho ông Nguyễn Quốc C ngày 31/01/2019 đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Quốc B vào ngày 21/02/2019.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Quốc B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1,07m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 56, tọa lạc khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ) và phần quyền sử dụng đất có diện tích 3,6m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền ông H đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007450, ngày 19/4/2019 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). Ông Trần Văn H đã nộp xong.

5.2 Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002511, ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, ông H đã nộp đủ.

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh ;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu (5), BĐA.

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

**Hà Huy Cầu**