

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: 319/2025/DS-PT

Ngày: 30.6.2025

V/v “T/c quyền sử dụng đất và tài sản
khác gắn liền với 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: Bà Võ Bích Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Ông Nguyễn Văn Hải

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Huyền – Thư
ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:* Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 521/2024/TLPT-DS ngày
30 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác
gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án
nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2025/QĐ - PT
ngày 14 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Bà **Bùi Thị Bé Hai**, sinh năm 1959

Nơi cư trú: khu vực Thới Thuận, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy,
thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lý Ngọc Chúc, sinh năm 1997. Nơi cư
trú: 15/7 Lê Hồng Phong, khu vực 2, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành
phố Cần Thơ. 1997 (văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021)

2/ Bà **Nguyễn Thị Bé Tám**, sinh năm 1969

Nơi cư trú: ấp Mỹ Long, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố
Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Hồng, sinh năm 1981. Nơi cư
trú: 206/12 khu vực Thới Hưng, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành
phố Cần Thơ. (văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Anh Tuấn – Văn phòng luật sư Phạm Khắc Phương – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (xin vắng mặt)

- **Bị đơn:** 1/ Ông **Phan Văn Nam**, sinh năm 1968

2/ Bà **Nguyễn Thị Mộng Thúy**, sinh năm 1982

Nơi cư trú: khu vực Bình Hòa B, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

3/ Bà **Nguyễn Thị Hồng Châu**, sinh năm 1958

Nơi cư trú: khu vực Bình Hòa B, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Cần Thơ (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 1 và 2, Tòa nhà Hòa Bình Building, 14 – 16B Hòa Bình, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Đức Quốc Thông, sinh năm 1975 (văn bản ủy quyền số 24/2024/UQ-OCB ngày 23/9/2024).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Châu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Bùi Thị Bé Hai, bà Nguyễn Thị Bé Tám trình bày: Bà Bé Hai và bà Bé Tám cùng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 488,5m², thửa đất số 48, tờ bản đồ số 143, đất tọa lạc tại khu vực Bình Hòa B, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ của ông Nguyễn Hữu Lợi và bà Huỳnh Thị Thu Phương, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì các trụ ranh đã có sẵn, các bên cùng nhau xác nhận các ranh đúng so với thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 8/2020, nguyên đơn phát hiện bà Nguyễn Thị Hồng Châu đã xây dựng lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn khoảng 8,8m² (ngang 1,1m, dài 8m), nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà Châu phải tháo dỡ công trình đã xây dựng lấn chiếm trên phần đất nhưng bà Châu không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, thực tế phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Hồng Châu là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng vợ chồng ông Phan Văn Nam và bà Nguyễn Thị Mộng Thúy là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự việc này nguyên đơn có yêu cầu UBND phường Phước Thới hòa giải buộc vợ chồng ông Nam và bà Châu phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại phần diện tích 8,8m² cho nguyên đơn nhưng vợ chồng ông

Nam cố tình vắng mặt nhiều lần nên không hòa giải được. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mộng Thúy và bà Nguyễn Thị Hồng Châu trả lại phần diện tích 8,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU219617, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09958, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 143, diện tích 488,5m², đất tọa lạc tại khu vực Bình Hòa B, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/5/2020 cho bà Bùi Thị Bé Hai và bà Nguyễn Thị Bé Tám cùng đứng tên sử dụng. Đồng thời, buộc bà Nguyễn Thị Hồng Châu phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất của nguyên đơn.

Theo đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu ông Nam bà Thúy và bà Châu có trách nhiệm liên đới tháo dỡ công trình trên đất và giao trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 22m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ 143 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 219617 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Bùi Thị Bé Hai và Nguyễn Thị Bé Tám cùng đứng tên sử dụng. Đồng thời đòi với phần đất 3m² (trong diện tích 25m² tranh chấp) thì nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng và đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nam bà Thúy và bà Châu.

Bị đơn ông Phan Văn Nam và bà Nguyễn Thị Mộng Thúy trình bày: ông bà không phải là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thừa kiện. Ông Nam và bà Thúy chỉ liên quan đến số thửa đất bị lộn từ mảnh đất này qua mảnh đất kia. Về việc mua bán thửa đất đang tranh chấp lúc trước là của ông Hồ Việt Xô con của bà Hồng Châu bán cho ông Lợi và bà Phương cũng đã làm các thủ tục giáp ranh tới khi ông Lợi và bà Phương bán lại cho bà Bé Hai cũng xác định ranh giới và cọc mốc. Ranh giới vẫn còn hiện hữu trên đất được các cơ quan chức năng thẩm định xác nhận nên ông Nam và bà không có lấn chiếm đất của bà Bé Hai. Năm 2015 bà và ông Nam nhận chuyển nhượng thửa đất 1291 từ ông Hồ Việt Nam là con của bà Nguyễn Thị Hồng Châu. Khi nhận đất cất nhà bà có nhờ địa chính đo đạc cắm ranh thì phát hiện bà Châu đã cất nhà ở trước đó rồi, do đó bà Châu và ông Hồ Việt Nam đã thương lượng với bà nhận thửa đất 634 cặp kinh thủy lợi để cất nhà, sau này làm giấy tờ đổi thửa đất lại nhưng tới nay vẫn chưa đổi được. Nay nguyên đơn cho rằng bà lấn ranh và yêu cầu trả lại đất thì bà không đồng ý vì hiện tại bà không sử dụng thửa 1291 mà bà Châu đang sử dụng thửa đất này. Bà yêu cầu tòa án giúp bà đổi lại thửa đất theo đúng hiện trạng bà đang ở và sử dụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Châu trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp là của bà, trước đây bà có cho con trai tên Hồ Việt Nam phần đất đã được đứng tên, sau đó con bà bán lại cho ông Phan Văn Nam đã làm giấy chứng nhận và

ranh giới rõ ràng không tranh chấp. Quá trình sử dụng đất thì phía bà Bùi Thị Bé Hai và bà Nguyễn Thị Bé Tám có tranh chấp với ông Phan Văn Nam. Hiện tại bà sử dụng đất và cất nhà trên phần đất do bà đứng tên, không liên quan gì đến phần đất tranh chấp của bà Bé Hai và bà Bé Tám với ông Phan Văn Nam nên bà không đồng ý với yêu cầu của bà Bé Hai và bà Bé Tám.

Tại bản án sơ thẩm số 153/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên như sau:

Buộc ông Phan Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mộng Thúy cùng bà Nguyễn Thị Hồng Châu có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trả lại cho các nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 25m², loại đất ODT + CLN tại vị trí (A) theo bản trích đo địa chính số 776/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ di dời của bà Bùi Thị Bé Hai và bà Nguyễn Thị Bé Tám đối với bà Nguyễn Thị Hồng Châu số tiền 20.000.000đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất 3m² là 4.500.000đồng (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) cho ông Phan Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mộng Thúy.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 776/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh diện tích đất sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Châu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Châu trình bày: Bà Châu vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị tiến hành thẩm định đo đạc lại phần đất tranh chấp

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị Bé Hai – bà Lý Ngọc Chúc trình bày: Bà Bé Hai không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bé Tám – bà Bùi Thị Hồng trình bày: Bà Bé Tám không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung kháng cáo*: Qua diễn biến tại phiên tòa, đối chiếu với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Châu kháng cáo nhưng không có cơ sở nên đề nghị áp dụng khoản 1 điều 308 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Châu thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Về quan hệ pháp luật*: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất*”, trả tiền là 10.000.000 đồng, nên đây là quan hệ đòi lại tài sản mà tự ý ngh, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng theo quy định khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp, nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Hồng Châu có quyền sử dụng đất diện tích 2813m², loại đất ở tại đô thị + đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 634, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực Bình Hòa B, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03694 cấp ngày 30/01/2008 cho bà Nguyễn Thị Hồng Châu.

Quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Hồng Châu đã chia đất cho con là:

- Ông Hồ Việt Nam diện tích 490m². Ông Hồ Việt Nam thực hiện thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04928 ngày 20/01/2014 đối với diện tích 488.5m², thửa đất 1291, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu vực Bình Hòa B, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Sau đó, ông Hồ Việt Nam và vợ là bà Nguyễn Thị Bé Ba chuyển nhượng hết thửa 1291 cho ông Phan Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mộng Thúy theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2015. Ngày 27/3/2015, ông Nam bà Thúy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX946897 (số vào sổ CH06000), thửa 1291, diện tích 488,5m².

- Ông Hồ Việt Xô diện tích 490m². Ông Hồ Việt Xô thực hiện thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02098 ngày 19/01/2011 đối với diện tích 488.5m², thửa đất 1292, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu vực Bình Hòa B, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 10/4/2017, ông Hồ Việt Xô và vợ là bà Phạm Thị Thắm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 1292 cho ông Nguyễn Hữu Lợi, bà Huỳnh Thị Thu Phương và ngày 19/01/2011 và điều chỉnh bổ sung thửa 48, tờ bản đồ 143. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2019 và Phụ lục hợp đồng số 19/5/2020, ông Nguyễn Hữu Lợi, bà Huỳnh Thị Thu Phương chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé Tám, bà Bùi Thị Bé Hai thửa đất 1292 (nay là thửa 48), diện tích 488.5m², đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 388.5m². Bà Bùi Thị Bé Hai, bà Nguyễn Thị Bé Tám được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09958 ngày 28/5/2020, thửa đất số 48, diện tích 488,5m², tờ bản đồ 143, tọa lạc tại khu vực Bình Hòa A, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

[3.2] Đối với phần đất còn lại tại thửa 634: Bà Nguyễn Thị Hồng Châu đang quản lý sử dụng diện tích 1.151m² (trong đó có 100m² đất ODT + 1.051m² đất CLN), thửa 634, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu vực Bình Hòa A, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02099 ngày 19/01/2011. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hồng Châu xây dựng nhà ở lấn sang thửa đất 1292 (nay là thửa 48) của bà Bé Tám, bà Bé Hai nên phát sinh tranh chấp.

[4] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc thực tế hiện trạng vị trí đất tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 776/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, kết quả phần đất các bên đang tranh chấp tại vị trí A, diện tích 25m², có một phần nhà của bà Châu xây dựng thuộc một phần thửa đất 48 (trước đây là thửa 1292), bà Nguyễn Thị Bé Tám, bà Bùi Thị Bé Hai đang đứng tên trên giấy chứng nhận.

Nhận thấy, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Mộng Thúy, ông Phan Văn Nam tại thửa 1291 là 488,5m², thực tế đo đạc diện tích là 465,1m², giảm 23,4m² so với giấy chứng nhận được cấp nhưng hình thể thửa đất chiều ngang vẫn là 7m không thay đổi, phần đất này ông Nam, bà Thúy đứng tên giấy chứng nhận nhưng bà Nguyễn Thị Hồng Châu đang sử dụng.

Xét thấy, qua đo đạc thực tế vị trí hình thể các thửa đất không thay đổi so với giấy chứng nhận được cấp. Phần đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng tại thửa 48, diện tích 466,5m² (đã bao gồm phần tranh chấp tại vị trí A), giảm 22m² so với giấy chứng nhận được cấp, trên đất có tài sản (một phần nhà) của bà Châu tại vị trí A.

Đối chiếu với chứng cứ trong hồ sơ thấy rằng, thửa đất 1292 (thửa 48) của nguyên đơn liền ranh với thửa 1291 của bà Châu qua nhiều lần chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thể hiện là một đường ranh thẳng không có góc khuyết tại vị trí A. Từ các cơ sở trên, xác định trong quá trình sử dụng đất, bà Châu đã lấn một phần đất được thể hiện tại vị trí A và xây nhà trên phần đất thuộc thửa 48 của các nguyên đơn nên phải có trách nhiệm tháo dỡ di dời tài sản để trả lại đất cho nguyên đơn là phù hợp. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ di dời cho bà Châu số tiền 20.000.000 đồng và trả giá trị quyền sử dụng đất 3m² cho bà Thúy ông Nam nên cấp sơ thẩm ghi nhận. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là có căn cứ.

[4.2] Đối với thửa đất 634, diện tích 1.151m² (trong đó có 100m² đất ODT + 1.051m² đất CLN), bà Nguyễn Thị Hồng Châu đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD23795 (số vào sổ H02099) ngày 19/01/2011. Theo bản trích đo địa chính số 776/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 thì thửa 634, diện tích 973,6m², trong đó vị trí (B) diện tích 616,8m² do bà Thúy, ông Nam đang sử dụng, vị trí (C) diện tích 356,8m² bà Châu đang sử dụng. Đối với việc sử dụng đất không đúng thửa đất được cấp giữa ông Phan Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mộng Thúy với bà Nguyễn Thị Hồng Châu là do các đương sự tự thỏa thuận để thuận tiện trong quá trình sử dụng đất, nay các bên muốn tiến hành thủ tục chuyển đổi tên chủ sử dụng thì có thể thỏa thuận để thực hiện cho phù hợp với thực tế.

[5] Đối với yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp. Nhận thấy, cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định, đo đạc định giá tài sản tranh chấp vào ngày 30/12/2023, bà Nguyễn Thị Hồng Châu cũng có mặt và ký tên thống nhất nội dung trong các biên bản, không có khiếu nại gì. Do đó, yêu cầu đo đạc lại là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của ngân hàng TMCP Phương Đông thấy rằng ngân hàng đang nhận thế chấp thửa đất số 634 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD23795 (số vào sổ H02099) do bà Nguyễn Thị Hồng Châu đứng tên, để đảm bảo cho khoản vay của ông Hồ Việt Nam và bà Nguyễn Thị Bé Ba tại ngân hàng. Trong vụ án này, các bên đang tranh chấp giữa hai thửa đất số 48 do bà Bé Hai và Bé Tám cùng đứng tên với thửa đất số 1291 do ông Nam bà Thúy đứng

tên. Do bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng đã khởi kiện ông Hồ Việt Nam bà Nguyễn Thị Bé Ba thành vụ kiện khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ này. Cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết là phù hợp.

Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Châu, giữ nguyên bản sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn thuộc trường hợp được miễn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Châu;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Bé Hai và bà Nguyễn Thị Bé Tám.

Buộc ông Phan Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mộng Thúy cùng bà Nguyễn Thị Hồng Châu có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trả lại cho các nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 25m², loại đất ODT + CLN tại vị trí (A) theo bản trích đo địa chính số 776/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ di dời của bà Bùi Thị Bé Hai và bà Nguyễn Thị Bé Tám đối với bà Nguyễn Thị Hồng Châu số tiền 20.000.000đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất 3m² là 4.500.000đồng (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) cho ông Phan Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mộng Thúy.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 776/VPĐKĐĐ ngày 25/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh diện tích đất sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* bà Nguyễn Thị Hồng Châu phải trả lại cho bà Bùi Thị Bé Hai và bà Nguyễn Thị Bé Tám số tiền 12.837.340 đồng (Mười hai triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi đồng).

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* bà Nguyễn Thị Hồng Châu được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003284 ngày 29/3/2022 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004762 ngày 13/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

4. *Về án phí phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị Hồng Châu được miễn không phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân quận Ô Môn;
- Chi cục THADS quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải