

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: 389/2026/DS-PT
Ngày: 04 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhật Bình

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Phú Cường - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 408/2026/QĐPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1951 (có mặt);

2. Bà Diệp Diệu T1, sinh năm 1965 (có mặt);

Cùng địa chỉ: A L, khu phố E, đặc khu P, tỉnh An Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

+ Ông Đặng Đức G, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố G, đặc khu P, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp V, xã L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngô Quang N1 – Công ty L3 Luật (J) thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

Địa chỉ: K Cao Ốc K, B H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Thái Văn P, sinh năm 1974 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Thái Văn P, sinh năm 1974 (có mặt);

Cùng địa chỉ: A L, khu phố E, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đ, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân Đ, tỉnh An Giang: Ông Trương Quốc T3 – Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường đặc khu Phú Quốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Thế N2, bà Diệp Diệu T1 – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 trình bày:

Gia đình ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 có nhà trên thửa đất tại số A L, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Thửa đất mà gia đình ông bà đang ở được Ủy ban nhân dân huyện P (nay là Ủy ban nhân dân Đ) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BB740576 ngày 22/02/2011 cho ông Nguyễn Thế N thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 43, tổng diện tích 167,2m². Ranh giới thửa đất gia đình ông N, bà T1 tiếp giáp với nhà ở của ông Thái Văn P. Do nhà xe P2 xây dựng trước nên đã lấn sang phần mặt tiền khoảng 60cm, lấn phía sau khoảng 40cm. Trong thời gian hai bên đang trong quá trình hòa giải thì vợ chồng ông P, bà T2

xây công trình và làm mái nhà, đồng thời bắt vít vào tường gây thấm nước vào nhà nguyên đơn, ảnh hưởng đến việc sinh hoạt cũng như hư hại đến công trình gia đình phía nguyên đơn.

Phần diện tích các bên tranh chấp có diện tích 13,4m², hiện trạng bao gồm vách tường nhà do ông N xây dựng và một phần cổng nhà xe do vợ chồng ông P, bà T2 xây dựng, cụ thể như sau: Phần diện tích 4,5m² do vợ chồng ông P, bà T2 quản lý sử dụng là một phần diện tích nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ số 740576 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 22/01/2011 cho ông Nguyễn Thế N, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 43, tổng diện tích 167,2m²; phần diện tích 8,9m² hiện do ông N quản lý sử dụng là một phần diện tích nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ số BO 35481 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 08/7/2025 cho ông Thái Văn P, thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 43, tổng diện tích 725,7m².

Do đó, nguyên đơn căn cứ vào tờ trích đo số: TĐ 270-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P, lập ngày 03/6/2025 yêu cầu:

- Yêu cầu ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 trả lại phần diện tích theo Biên bản đo đạc thực tế 7,4m² (theo biên bản đo đạc của Ủy ban nhân dân phường D, thành phố P);

- Yêu cầu ông P, bà T2 tháo dỡ, khắc phục lại hiện trạng ban đầu đối với những công trình xây chồng lấn qua nhà đất của nguyên đơn.

Bị đơn ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:

Hiện ông bà đang sử dụng thửa đất và căn nhà tọa lạc tại A L, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BO35481, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 43, diện tích 725,7m² do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 08/7/2013 đứng tên Thái Văn P; giáp ranh là đất của vợ chồng ông Nguyễn Thế N. Vào tháng 11/2023, ông P, bà T2 có xây dựng công trình tường rào kiên cố đúng vị trí diện tích trong Giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông N cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Nay vợ chồng ông N cho rằng ông bà xây dựng chồng lấn qua đất của vợ chồng ông N và thưa kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại diện tích 6,7m² đang sử dụng, tháo dỡ khắc phục lại như hiện trạng ban đầu đối với những công trình xây chồng lấn là không đúng.

Do đó, bị đơn căn cứ vào tờ trích đo số: TĐ 270-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P ngày 03/6/2025 yêu cầu:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BB740576 do Ủy ban nhân dân

thành phố P cấp ngày 22/01/2011 cho ông Nguyễn Thế N, diện tích 167,2m², thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 43, tọa lại tại khu phố E, phường D, thành phố P;

- Yêu cầu công nhận 7,4 m² tại đường L, khu phố E, phường D, thành phố P cho vợ chồng bị đơn quản lý sử dụng;

- Buộc vợ chồng ông N, bà T1 di dời công trình xây dựng trả lại cho bị đơn phần diện tích 9,2 m² mà hiện nay nguyên đơn đang quản lý sử dụng lấn qua đất đã cấp giấy cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nay là Ủy ban nhân dân Đ, tỉnh An Giang: vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án. Quá trình thụ lý, giải quyết, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (cũ) có Công văn số 115/CV-TA ngày 11/6/2024 nhưng đến nay vẫn không nhận được văn bản phản hồi nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 16, Điều 26, Điều 95, Điều 166, 170 và Điểm b khoản 2, Điều 203 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 26 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 đối với ông Thái Văn P1, bà Nguyễn Thị Thu T2.

Buộc ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 có nghĩa vụ hoàn giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 7,4m² cho ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 với số tiền là 359.455.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 yêu cầu ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 tháo dỡ những công trình xây lấn qua phần đất ông N.

Ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất 7,4m² gồm các điểm 13,22, 23,24,10,11,12 theo Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số 270 -2025 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 với bị đơn ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2, địa điểm khu phố 5 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P, lập ngày 03/6/2025.

Công nhận sự tự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thế N với ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 như sau:

Ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 tự nguyện trả lại cho ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 diện tích đất 9,2m² (trong GCNQSDĐ số BO 354581 thửa số 230, tờ bản đồ số 43, và được chỉnh lý biến động tại trang 3 ngày 6/5/2014) được giới hạn bởi các diềm 14, 13, 16, 15 theo Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số 270-2025 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 với bị đơn ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2, địa diềm khu phố E, của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P, lập ngày 03/6/2025; và tháo dỡ, di dời hồ cá, mái che trên diện tích đất 9,2m² được giới hạn bởi các diềm 14,13,16,15 theo Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số 270-2025 cho ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2.

Đình chỉ đối với yêu cầu ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BB740576 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 22/01/2011 cho ông Nguyễn Thế N, diện tích 167,2m², thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 43, tọa lại tại khu phố E, phường D, thành phố P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 nếu ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

Ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 có nghĩa vụ cùng ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động tăng quyền sử dụng đất diện tích đất 7,4m² đối với ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2.

(Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số 270-2025 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 với bị đơn ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2, địa diềm khu phố 5 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P ngày 03/6/2025 là một phần không tách rời bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Thế N và bà Diệp Diệu T1 thống nhất trình bày vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 tháo dỡ những công trình xây lấn qua phần đất của nguyên đơn để trả lại diện tích đất 7,4m² tranh chấp cho ông N, bà T1 và không đồng ý nhận giá trị đất.

Luật sư Nguyễn Ngô Quang N1 trình bày: phần đất 7,4m² tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn xây dựng công trình có thể tháo dỡ được lấn sang phần đất của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu trả đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền và cho bị đơn được đăng ký đất, là không đúng, thiệt thòi cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm xác định bị đơn xây dựng công trình năm 2013 nhưng tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã cung cấp một số hình ảnh trên facebook của bị đơn cho thấy năm 2017 và 2019 thì chưa có hàng rào nên không có cơ sở xác định bị đơn xây dựng năm 2013. Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả 9,2m² lấn của bị đơn phía sau nhưng lại buộc bị đơn trả tiền đối với phần đất lấn chiếm phía trước của nguyên đơn là không thống nhất. Công trình công rào bị đơn xây dựng có giá trị thấp nhưng phần đất bị lấn chiếm lại có giá trị cao nên việc buộc trả giá trị không tương xứng, việc tuyên xử như bản án sơ thẩm sẽ tạo ra tiền lệ công nhận phần công trình xây dựng trái phép. Nguyên đơn cũng xác định không đồng ý nhận tiền mà yêu cầu bị đơn trả lại đất, là có cơ sở theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ông Thái Văn P trình bày: Việc lấn chiếm chỉ phát hiện trên toạ độ chứ trên thực tế việc sử dụng đất đã ổn định từ trước đến nay. Công trình bị đơn xây dựng đã lâu, kiên cố, nếu tháo dỡ sẽ gây thiệt hại rất lớn cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Phần đất tranh chấp là công rào, có thể tháo dỡ, không phải công trình kiên cố nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền cho nguyên đơn mà không phải trả lại đất lấn chiếm là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị

đơn tháo dỡ công trình và trả lại đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với phần diện tích tranh chấp 7,4m² tại các điểm 13,22,23,24,20,11,12 các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận nằm trong GCNQSDĐ số BB740576 cấp cho nguyên đơn ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu L1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn; tuy nhiên phía nguyên đơn không đồng ý nhận giá trị, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn di dời vật kiến trúc, trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn.

[2.2] Xét thấy, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì trên phần diện tích 7,4m² có xây dựng công trình và vật kiến trúc thể hiện như sau:

- Cổng rào xây dựng năm 2013. Kết cấu: cổng cao 5.15m, rộng 1.22m, dài 10,1m. Trong đó:

+ 3 trụ BTCT 0,45m x 0,45m, cao 3.8m, xây gạch đập chỉ trang trí, trát xi măng, sơn nước, bo góc phía trên, chân trụ ốp đá hoa cương cao 0.82m, cánh cổng bằng thép. Khối lượng 2,1m². Hiện trạng xuống cấp, tường rạn nứt, bong tróc sơn và đang sử dụng bình thường.

+ Mâm trên: đỡ BTCT, xây gạch trát xi măng, sơn nước, đập chỉ trang trí (rộng 0,45m, cao 0,75m, dài 9,82m) + (rộng 0,9m, cao 0,6m, dài 10,1m).

+ Máng nước: đáy đỡ BTCT dày 0,18m, xây gạch ống cao 0,15m, rộng 0,46m, dài 9,82m.

+ Cánh cổng thép, sơn mạ kẽm, uốn hoa văn trang trí, cao 3,78m, 04 cánh cổng dài 4,45m + 3,27m.

Tổng diện tích 11,4m² + 0,5m² + 0,2m² = 12,1m².

Hiện trạng công trình còn kiên cố, có rong rêu bám và đang sử dụng bình thường.

- Bộ C quảng cáo: lắp đặt năm 2013, vật liệu: Inox mạ màu vàng đồng. Quy cách: Dòng chữ “Ô TÔ TỰ LÁI - PHƯƠNG THỦY PQ” mỗi chữ ngang 26-30(cm), cao C1(cm); Dòng chữ “SĐT: 0927399999” mỗi chữ ngang 12cm, cao 15cm. Hiện trạng: vài chữ phai màu và đang sử dụng bình thường.

- Nhà tiền chế: tại các điểm 28,29,30 xây dựng năm 2013. Kết cấu: nền láng xi măng, cột thép, đòn tay thép, mái tôn sóng vuông, diện tích 3,5m². Hiện trạng công trình không có dấu hiệu xuống cấp, cột thép, đòn tay thép, mái tôn rỉ sét vài nơi và đang sử dụng bình thường.

- Tường rào gạch: xây dựng năm 2013. Kết cấu: móng đá 20x10(cm), đá kiềng BTCT, cột BTCT 20x10(cm). Tường xây gạch ống dày 10cm, trát xi măng, sơn nước. Diện tích 22,5m x 2,2m = 49,5m². Hiện trạng công trình xây dựng có dấu hiệu xuống cấp, có rong rêu bám và đang xuống cấp.

Tất cả nhà, vật kiến trúc xây dựng nêu trên hiện do ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 đang sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất ông N, bà T1 sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn Q vào năm 1995, có lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 16/6/1995, trên đất có căn nhà tạm; đến ngày 16/9/2008 ông Nguyễn Thế N có làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định và được UBND thành phố P, tỉnh Kiên Giang cấp GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền trên đất số BB740576 ngày 22/2/2011 diện tích là 167,2m², thửa đất số 77, tờ bản đồ số 49, loại đất ở đô thị tọa lạc tại đường L, khu phố E, thị trấn D cho ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 đứng tên; năm 2017 ông Nguyễn Thế N cất nhà và ở ổn định cho đến nay. Phần đất ông Thái Văn P, bà Nguyễn Thị Thu T2 sử dụng có nguồn gốc do chuyển nhượng lại từ bà Trần Thị Ngọc L2 vào ngày 18/6/2013, khi chuyển nhượng bà L2 đã được cấp GCNQSDĐ số BL177010 diện tích 725,7m² loại đất cây trồng, LNK thửa 230, tờ bản đồ số 43; sau khi chuyển nhượng, ngày 08/7/2013 ông P, bà T2 được cấp GCNQSDĐ.

Phần đất của nguyên đơn và bị đơn giáp ranh liền kề; khi nhận chuyển nhượng thì chủ sử dụng đất cũ đã xây dựng nhà, các bên tiếp tục xây dựng trên nền đất cũ nên không biết phần diện tích đất do mình xây dựng lấn qua phần đất

bên còn lại được cấp QSDĐ. Quá trình sử dụng của các bên liên tục không ai tranh chấp; đồng thời việc buộc tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc, công trình đã xây dựng nêu trên gây ảnh hưởng đến kết cấu nhà của ông P, bà T2. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P, bà T2 hoàn lại giá trị phần đất tranh chấp 7,4m² và giao phần đất này cho ông P, bà T2 quản lý, sử dụng là có cơ sở, hợp tình, hợp lý. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T1 về việc buộc ông P, bà T2 di dời tài sản và trả lại đất.

[2.3] Đối với những nội dung khác, sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự đều không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, hợp tình, hợp lý, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông N, bà T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế N, bà Diệp Diệu T1 được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định 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 tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thanh Dũng