TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2026/DS-PT

Ngày 19/01/2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Nguyễn Phú Thọ

- *Thư ký phiên toà:* Ông Lê Hoàng Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 610/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dới tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 729/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2026/QĐ-PT ngày 07/01/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thúy O…., sinh năm 1988;

Địa chỉ: Tổ …, ấp Đông M…, xã Mỹ Th…, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là tổ …., ấp Đông M…, xã Mỹ H…, huyện Cao L…., tỉnh Đồng Tháp).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn H…, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp Mỹ T…, xã Mỹ Th…, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là Cụm dân cư Đông Rạch M…, khóm Mỹ T…, thị trấn Mỹ Th…, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L…. (Nguyễn Thị M…), sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp Đông M.., xã Mỹ Th…, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là ấp Đông M…, xã Mỹ H…, huyện Cao L…, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Bà Nguyễn Thị V…., sinh năm 1958;

3.3. Ông Nguyễn Văn Th…, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: ấp Hưng Thành Đ…., xã Tân Khánh Tr…, tỉnh Đồng Tháp (trước đây là ấp Hưng Thành Đ…., xã Long H…, huyện Lấp V…, tỉnh Đồng Tháp).

(Chị O…, ông H… có mặt; bà L…, bà V…, ông Th… vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thuý O… trình bày:

Năm 2019, mẹ ruột chị O.. là bà Nguyễn Thị V.. có nhận chuyển nhượng đất nền nhà của bà Nguyễn Thị Mỹ L… đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, diện tích 108 m^2, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài. Đất tọa lạc tại số …, tổ …, ấp Đông M.., xã Mỹ H…, huyện Cao L.., tỉnh Đồng Tháp. Thửa đất trên bà Vui được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/04/2019.

Đến năm 2019, chị O… được bà V… làm hồ sơ thủ tục tặng cho đứng tên quyền sử dụng đất cho đến nay. Hiện nay trên phần đất của chị O… vào khoảng năm 2014 có ông Phạm Văn H… được bà Nguyễn Thị Mỹ L… cho che mái tôn ngang 1,8 mét dài 14 mét để làm chỗ sửa chữa điện cơ (Moter, máy quạt, nồi cơm điện), ông H… có nói với chị O… là mua của bà L… nhưng chị O… không biết nội dung như thế nào, trong lúc sửa chữa điện cơ thì gây ra tiếng động, âm thanh ồn ào ảnh hưởng đến việc sinh hoạt, học hành của gia đình chị O... Năm 2016, gia đình ông H… được nhà nước cấp 01 nền nhà ở Cụm dân cư Đông Rạch M…, khóm Mỹ T…, thị trấn Mỹ Th…, huyện Cao L…, ông đã xây dựng nhà và định cư ở trên đó.

Ngày 21/3/2022, ông H… kêu người khác để sang lại phần đất ngang 1,8 mét dài 14 mét nêu trên do chị O… đứng tên quyền sử dụng đất. Nền nhà nêu trên năm 2007 bà L… mới được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất bằng quyết định giao đất, Nhà nước quy định phải đủ thời hạn 10 năm trở lên mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đến hết năm 2017, nhưng không biết sao ông H… nói là mua của bà L.. năm 2014 trong khi chưa đủ thời hạn 10 năm theo quy định của Nhà nước cho phép chuyển nhượng, lúc đó bà L.. chưa đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất bằng giấy tay là vi phạm về hình thức. Việc không tuân thủ về hình thức dẫn đến việc mua bán này vô hiệu. Khi đó, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Bản thân chị O… và gia đình đã hoàn thành các nghĩa vụ về thuế và phí đối với nhà nước khi chuyển nhượng đất từ bà L...

Vụ việc tranh chấp đất này đã được Tổ hòa giải ấp Đông M.., xã Mỹ H… và Hội đồng hòa giải xã Mỹ H.. tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Hội đồng hòa giải xã Mỹ H… đề nghị chuyển hồ sơ vụ việc lên Tòa án xét xử theo quy định.

Nay chị O… yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông H… trả lại tổng diện tích đất cho chị O… là 33,2 m^2 nằm trong thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 do chị

Nguyễn Thị Thuý O… đứng tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Chị O… sẽ hỗ trợ trả lại giá trị đất cho ông H… số tiền 40.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, do ông H… không tự nguyện di dời, nên chị O… có thay đổi ý kiến là không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho ông H...

Chị O… thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024, sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2024; Biên bản định giá ngày 27/4/2025.

Bị đơn ông Phạm Văn H… trình bày:

Ông H… nhận chuyển nhượng diện tích đất 33,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Đông M…, xã Mỹ H…, huyện Cao L.., tỉnh Đồng Tháp của bà Nguyễn Thị Mỹ L.. vào năm 2012 với giá là 25.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, do bà L… chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông cất nhà tạm như hiện nay. Ông đồng ý chuyển nhượng lại cho chị O… diện tích trên với giá 200.000.000 đồng, nhưng không có đơn yêu cầu và chị O.. cũng không đồng ý.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông H… thừa nhận khi mua đất ông biết đất không thể tách thửa, bà L… chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L… không được sang bán đất cho ông nhưng ông vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi bà L… chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà V… thì ông không được thông báo nên không có tranh chấp. Nay ông không đồng ý yêu cầu của chị O…, không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà L…. Không đồng ý nhận tiền hỗ trợ từ chị O….

Ông H… thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024, sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2024; Biên bản định giá ngày 27/4/2025.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L…, bà Nguyễn Thị V.., ông Nguyễn Văn Th.. vắng mặt, không có văn bản ghi ý kiến gửi nộp cho Tòa án.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Tháp đã xử:

Chấp nhận yêu cầu của chị O...

Buộc ông H… phải di dời căn nhà, công trình xây dựng và tài sản để trả lại cho chị O… diện tích đất 33.2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 xã Mỹ H.., huyện Cao L.., tỉnh Đồng Tháp (nay là xã Mỹ Th.., tỉnh Đồng Tháp) trong phạm vi các mốc M1, M2, M5, M6 về M1 tại thửa 124 tờ bản đồ số 12 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp ngày 25/12/2024.

- Ngày 13/8/2025 ông H… kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông H… phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H…, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm chị O… phát biểu: Chị O… đồng ý hỗ trợ cho ông H… chi phí di dời tài sản với số tiền 40.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông H…; công nhận sự tự nguyện của chị O… về việc đồng ý hỗ trợ cho ông H… chi phí di dời tài sản với số tiền 40.000.000 đồng, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất là đúng pháp luật.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L…, bà Nguyễn Thị V…, ông Nguyễn Văn Th.. vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hiền yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà O…, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà O… yêu cầu ông H… di dời tài sản, trả lại cho bà O… diện tích đất là 33,2 m^2 nằm trong thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, đất toạ lạc tại xã Mỹ H.., huyện Cao L…, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Mỹ Th…, tỉnh Đồng Tháp.

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày nguồn gốc đất thửa 124, tờ bản đồ 12 đất toạ lạc tại ấp Đông M…, xã Mỹ H…, huyện Cao L…, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Mỹ Th.., tỉnh Đồng Tháp là của bà Nguyễn Thị Mỹ L.. (Muối) được Uỷ ban nhân dân huyện Cao Lãnh giao đất vào năm 2005 và được cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018.

Bà O… trình bày là năm 2019 bà L… chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V.., cùng năm 2019 bà V.. tặng cho diện tích đất trên cho con là chị O….

Ông H.. trình bày là diện tích đất tranh chấp mà ông đang sử dụng là ông nhận chuyển nhượng của bà L… bằng giấy tay vào ngày 17/3/2012 với giá 25.000.000 đồng.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Từ khi bà V… nhận chuyển nhượng đất từ bà L… và cho chị O… thì chị O… là người quản lý sử dụng đất và căn nhà cấp 4 cất trên một phần thửa đất. Phần diện tích còn lại ông H… có xây dựng căn nhà tạm vào năm 2012, 01

bên sử dụng bức tường ngoài của nhà bà V…, 01 bên dừng tole và các cây gỗ tạp, mái lợp tole, tráng nền.

Chị O… được bà V… và ông Th.. tặng cho thửa đất 124, tờ bản đồ 12 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 9 năm 2019 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Mỹ H…. Chị O… được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy ngày 04/10/2019. Việc chị O… sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Ông H… trình bày, diện tích đất tranh chấp mà ông H.. đang sử dụng là do ông nhận chuyển nhượng của bà L…. Tuy nhiên giấy mua bán đất 17/3/2012 giữa bà M… và ông H… xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng (giấy mua bán đất 17/3/2012): Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H… với bà M… làm bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực là không phù hợp theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất theo vị trí tranh chấp là của bà Linh được Uỷ ban nhân dân huyện Cao Lãnh giao sử dụng, tại Quyết định 4025 ngày 04/10/2005 có nội dung: *"Trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký quyết định không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời không được cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do đó, bà L… làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H… là không phù hợp theo quy định.

Do đó, lời trình bày của ông H... là không có căn cứ để chấp nhận.

Chị O... yêu cầu ông H... dời nhà, công trình xây dựng, tài sản và cây trồng trên đất để trả diện tích đất 33,2 m^2 tại các mốc M1, M2, M5, M6 về M1 tại thửa 124 tờ bản đồ số 12 theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp ngày 25/12/2025 là có căn cứ chấp nhận. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị O… là phù hợp.

[3] Về giấy mua bán đất 17/3/2012, trong quá trình tố tụng ông H.. không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng cũng như yêu cầu xử lý hành vi của bà L… nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu, là phù hợp.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, chị O... tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà, công trình xây dựng, tài sản và cây trồng trên đất cho ông H... với số tiền 40.000.000 đồng và ông H... đồng ý nhận số tiền này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của chị O..., không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H….

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét.

Ông H… không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn H….

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 100. Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 148, Điều 293, Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thuý O….

1.1. Buộc ông Phạm Văn H… phải di dời căn nhà, công trình xây dựng và tài sản để trả lại cho chị Nguyễn Thị Thúy O… diện tích đất 33.2 m^2 thuộc một phần Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, đất toạ lạc tại xã Mỹ H.., huyện Cao L…, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã Mỹ Th.., tỉnh Đồng Tháp) trong phạm vi các mốc M1, M2, M5, M6 về M1 theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp ngày 25/12/2024.

1.2. Phạm vi các mốc M1, M2, M5, M6, M1 được xác định cụ thể như sau:

- Đường thẳng nối từ mốc M1 đến mốc M2 dài 1.84 m.

- Đường thẳng nối từ mốc M2 đến mốc M5 dài 18 m.

- Đường thẳng nối từ mốc M5 đến mốc M6 dài 1.85 m.

- Đường thẳng nối từ mốc M6 đến mốc M1 dài 18 m.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024 của Tòa án; Sơ đồ đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 25/12/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp).

2. Công nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thuý O... về việc tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà, công trình xây dựng, tài sản và cây trồng trên đất cho ông Phạm Văn H... với số tiền 40.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Phạm Văn H… không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên ông H... được nhận lại tiền tạm nộp án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0001564 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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*:**
- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND Khu vực 9-ĐT;
- THADS tỉnh ĐT;
- Phòng THADS Khu vực 9 - ĐT;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Ngọc Thông