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

Bản án số: 686/2026/DS-PT
Ngày: 13-8-2026
Về việc tranh chấp về dân sự- quyền sử dụng đất.

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: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 18 tháng 11 năm 2025, ngày 22, 29 tháng 01 năm 2026 và ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 548/2025/TLPT- DS, ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc *"Tranh chấp về dân sự - quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực X- Đồng Tháp bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 536/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 255/2025/QĐDS-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025; Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa phúc thẩm số 513/TB-TA ngày 01 tháng 12 năm 2025; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 05/TB-TA ngày 07 tháng 01 năm 2026; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 508/TB-TA ngày 17 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1043/2026/QĐDS-PT ngày 31 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1969 – Chủ DNTN Xây dựng T6;

Địa chỉ cũ: Số I, Quốc lộ C, Ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

1.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1986;

1.3. Ông Phan Văn C, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ cũ: Số B, Tổ B, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Cẩm V và ông C: Ông Trần Tấn T- Luật sư, Công ty L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường Đ, khóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Mỹ V1, sinh năm 1965;

Địa chỉ cũ: Số B, Tổ E, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

***Người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị Mỹ V1*:** Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1967; Địa chỉ cũ: Số nhà B, Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1: Ông Lê Anh T2, Luật sư, Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số A, Quốc lộ H, ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Châu Ngọc M, sinh năm 1961 (chồng và Mỹ V1);

Địa chỉ cũ: Số B, Tổ E, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Bà Châu Thị T3, sinh năm 1959 (chị ông M);

Địa chỉ cũ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) .

3.3. Anh Châu Ngọc Q, sinh năm 1992 (con bà Mỹ V1 + ông M);

Địa chỉ cũ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Chỗ ở: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P – Giám đốc

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: Khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hà L – Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Nhựt T4 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ, thuộc Văn phòng đăng ký đất đai;

(Văn bản ủy quyền số 6631/GUQ-SNNMT ngày 13 tháng 11 năm 2025)

Địa chỉ: Xã P, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thị Mỹ V1 là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

(Ông K, ông C, bà Cẩm V, bà T1, bà Mỹ V1, bà T3, Luật sư T2 có mặt tại phiên tòa. Ông M, anh Q, Luật sư T, ông T4 vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn K-Chủ Doanh nghiệp tư nhân T6 trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) xây dựng Tiến Dũng được Nhà nước giao đất vào khoảng năm 2003, trong đó có các thửa 81 và thửa 82, tờ bản đồ số 19. Năm 2019, thửa 82 được cấp đổi thành thửa 441 và thửa 440. DNTN xây dựng T6 đã chuyển nhượng thửa 440 (nay là thửa 543) cho ông Phan Văn C, còn lại thửa số 441 do DNTN xây dựng T6 đứng tên quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất số 81, trước đây DNTN xây dựng T6 có thế chấp cho Ngân hàng TMCP S1 (S2) để vay tiền. Sau đó, doanh nghiệp T7 để Ngân hàng phát mãi thửa đất số 81, diện tích 63,9m^2 để bán đấu giá và người trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị Cẩm V. Khi bà Cẩm V trúng đấu giá thì trên thửa đất số 81 và một phần thửa 82 (nay là thửa 441) có tồn tại một căn nhà dạng nhà kho do T6 xây dựng. Bà Cẩm V chỉ đấu giá đối với thửa đất số 81, nhưng vợ chồng bà Cẩm V và ông Phan Văn C xin sử dụng luôn căn nhà trên thửa số 441. Khi sử dụng thì vợ chồng bà Cẩm V, ông C có hỏi DNTN xây dựng T6, khi nào DNTN xây dựng Tiến Dũng cần thì bà Cẩm V và ông C sẽ trả lại đất.

Ngày 19/5/2017, vợ chồng bà Cẩm V, ông C chuyển nhượng lại thửa đất số 81, diện tích 63,9m^2 cho bà Châu Thị Tư . Tuy nhiên, bà T3 lại tiếp tục sử dụng luôn thửa số 441 mà không có thỏa thuận với DNTN xây dựng T6. Đến tháng 11/2019, bà T3 chuyển nhượng thửa đất số 81 lại cho anh Châu Ngọc Q. Ngày 31/3/2021, anh Q tặng cho lại thửa đất 81 cho bà Võ Thị Mỹ V1. Hiện nay, bà Mỹ V1 và gia đình đã chiếm dụng luôn thửa số 441 của DNTN xây dựng T6. Việc bà T3 chuyển nhượng cho anh Q, anh Q tặng cho bà Mỹ V1 không tiến hành đo đạc thực tế. Đến khi DNTN xây dựng T6 cần sử dụng thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19 thì bà Võ Thị Mỹ V1 không đồng ý trả lại.

Nay ông Lê Văn K- Chủ DNTN xây dựng T6 yêu cầu gia đình bà Võ Thị Mỹ V1 di dời tài sản trên đất, trả lại thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 22,6m^2 theo các mốc 1, 2, 3, 6 về mốc 1, theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. DNTN xây dựng T6 không đồng ý nhận giá trị đất. Đối với căn nhà trước đây DNTN xây dựng T6 xây dựng thì không tranh chấp. DNTN xây dựng T6 không yêu cầu tiến hành định giá lại đối với phần đất tranh chấp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Cẩm V là chị Hồ Mỹ S trình bày:

Bà Cẩm V, ông C thừa nhận: Vào ngày 27/7/2015, bà Cẩm V có trúng đấu giá thửa đất số 81, diện tích 63,9m^2, trên thửa đất có căn nhà xây dựng sẵn trên cả 02 thửa đất số 81 và 441 còn lại của DNTN xây dựng T6. Khi vợ chồng ông C,

bà Cẩm V được giao đất thì vợ chồng bà Cẩm V, ông C có thỏa thuận với ông K là chủ doanh nghiệp cho ông, bà được sử dụng luôn căn nhà này, thỏa thuận khi nào DNTN xây dựng Tiến Dũng cần sử dụng thửa đất 441 thì vợ chồng bà Cẩm V, ông C sẽ trả lại. Đến tháng 5/2017, bà Cẩm V, ông C chuyển nhượng lại thửa đất số 81, diện tích 63,9m^2 cho bà Châu Thị T3 với giá 640.000.000 đồng và tài sản trên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19; còn phần đất thửa số 441 không có chuyển nhượng vì phần đất này không phải của bà Cẩm V và ông C. Đồng thời, khi chuyển nhượng thì ông C cũng có nói cho bà T3 biết phần đất chuyển nhượng chỉ có diện tích ngang 4m, dài 15m, phần còn lại là của DNTN xây dựng T6. Một phần căn nhà được xây dựng trên thửa đất của DNTN xây dựng T6 chứ không phải toàn bộ trên thửa đất 81 chuyển nhượng cho bà T3. Do chuyển nhượng trọn thửa nên khi chuyển nhượng thì giữa hai bên không có tiến hành đo đạc thực tế. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T3 vẫn sử dụng luôn căn nhà và thửa 441 của DNTN xây dựng T6. Sau đó, bà T3 chuyển nhượng lại cho gia đình bà Mỹ V1. Gia đình bà Mỹ V1 có sửa chữa lại nhà (ngăn phòng, lót gạch, đóng la-phong…) và sử dụng cho đến nay. Khi gia đình bà Mỹ V1 sửa nhà thì ông C có báo cho DNTN xây dựng T6 biết và chị Lương Thị Anh T5 là người đại diện của doanh nghiệp có đến ngăn cản nhưng gia đình bà Mỹ V1 vẫn thực hiện xây dựng và nói khi nào cần thì trả lại.

Do vợ chồng bà Cẩm V, ông C chỉ chuyển nhượng cho bà T3 thửa 81, tờ bản đồ số 19 nên việc DNTN xây dựng T6 yêu cầu bà Mỹ V1 trả lại phần đất thửa số 441, tờ bản đồ số 19 thì bà Cẩm V, ông C không có ý kiến gì.

Ngoài ra, ngày 26/7/2019, vợ chồng bà Cẩm V và ông C có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 440, tờ bản đồ số 19, nay là thửa 543, tờ bản đồ số 19, diện tích 164,7m^2, giáp ranh với thửa 441, tờ bản đồ số 19 của DNTN xây dựng T6. Trên phần đất này, trước đây DNTN xây dựng T6 có xây dựng 01 nhà vệ sinh để cho công nhân sử dụng. Hiện nay, gia đình bà Mỹ V1 đang chiếm dụng phần đất có nhà vệ sinh tổng diện tích đo đạc thực tế là 13m^2. Ông C và bà Cẩm V nhiều lần yêu cầu gia đình bà Mỹ V1 di dời tài sản trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng gia đình bà Mỹ V1 không thực hiện.

Nay vợ chồng bà Cẩm V, ông C yêu cầu gia đình bà Mỹ V1, ông M, anh Q trả lại phần đất lấn chiếm 13m^2, nằm trong phạm vi các mốc 4,5,6,7,8,10,9 về mốc 4 theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Theo đơn yêu cầu phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1 trình bày:

Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 19, diện tích 63,9m^2 là của anh Châu Ngọc Q là con của bà M1 V1 nhận chuyển nhượng từ bà Châu Thị T3, sau đó anh Q tặng cho lại cho bà Võ Thị Mỹ V1. Khi bà T3 nhận chuyển nhượng đất của ông C thì đã có căn nhà cấp 4 cất trên 02 thửa đất và một căn nhà tắm xây sẵn. Khi thỏa thuận chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ căn nhà cấp 4 và nhà tắm, không biết ngang bao nhiêu, dài bao nhiêu do không đo đạc thực tế, cũng không biết căn nhà được xây dựng trên 02 thửa đất.

Khi bà T3 nhận chuyển nhượng của ông C thì nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tuy nhiên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng căn nhà khi nhận chuyển nhượng là nhà cấp 4, dạng nhà kho, sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà chỉ sửa chữa, ngăn phòng, lót gạch lại và sử dụng như hiện nay.

Căn nhà cấp 4 hiện xây dựng trên 02 thửa đất số 81, 441 hiện có bà Mỹ V1, ông M và anh Q sinh sống. Anh Q nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị T3 giá 670.000.000 đồng là mua luôn phần đất đã xây dựng nhà.

Đối với phần đất và nhà vệ sinh 13m^2 nằm trong phạm vi các mốc 4,5,6,7,8,10,9 về mốc 4 theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C mà ông C yêu cầu thì cũng nằm trong phần tài sản mà ông C đã chuyển nhượng cho bà T3, sau đó bà Tư C1 lại cho anh Q.

Do đó, bà Võ Thị Mỹ V1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K-Chủ DNTN xây dựng T6 về yêu cầu bà trả lại thửa đất 441 diện tích đo đạc thực tế 22,6m^2, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà Mỹ V1 về trả lại phần đất có nhà vệ sinh diện tích 13m^2 thuộc một phần thửa 543.

Đồng thời, bà Võ Thị Mỹ V1 yêu cầu phản tố:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích 22,2m^2 có số bìa CR 255268 số vào số cấp GCN: CT07472 do Sở T cấp cho Doanh nghiệp tư nhân T6 ngày 15/7/2019.

- Yêu cầu được quyền sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích 22,2m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 22,6m^2 thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 6, 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Yêu cầu ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Cẩm V chuyển nhượng 13m^2 đất thuộc một phần thửa 543, tờ bản đồ số 19 cho bà Võ Thị Mỹ V1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc bà trả lại thửa 441 cho DNTN xây dựng T6 và 13m^2 đất thuộc một phần thửa 543 cho vợ chồng ông C, bà Cẩm V thì bà Võ Thị Mỹ V1 cũng không có yêu cầu, không tranh chấp gì đối với bà Châu Thị T3 và anh Châu Ngọc Q.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị T3 trình bày:

Bà T3 nhận chuyển nhượng đất của bà Cẩm V, ông C thửa đất số 81 và căn nhà cấp 04 trên đất. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/5/2017 thì không có đo đạc thực tế. Trên đất đã có sẵn căn nhà cấp 4 (dạng nhà kho) và nhà vệ sinh cặp bên hông nhà phía sau. Bà T3 thấy phần đất rộng hơn các lô đất khác nên mới đồng ý chuyển nhượng. Khi công chứng hợp đồng thì do nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không công chứng hợp đồng mua bán nhà được mà chỉ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giữa ông C và bà Cẩm V có ký thêm "Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" cùng ngày 19/5/2017. Sau

khi đứng tên thửa 81, bà T3 chuyển nhượng nhà và đất lại cho anh Q. Hiện nay gia đình anh Q, bà Mỹ V1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà T3 không có tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ án này, do đất bà Mỹ V1 đứng tên nên bà Mỹ V1 yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc M trình bày:

Ông M thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Võ Thị Mỹ V1 không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Ngọc M:

Vắng mặt tại phiên toà, có đơn xin xét xử vắng mặt và thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Võ Thị Mỹ V1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có văn bản trình bày:

Ngày 15/7/2019, Sở T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữa nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp tư nhân T6 đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích 22,2m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn, toạ lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 31/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu vực chợ N1, huyện C. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mảnh trích đo địa chính số 01-2019, ngày 15/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Mỹ V1, Luật sư Lê Anh T2 trình bày:

Luật sư thống nhất theo lời trình bày của bà Mỹ V1. Ông cho rằng: Khi ông C và bà Cẩm V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất đã có căn nhà. Ông C đứng ra bán nhà, bà T3 mua nhà và nghĩ là cả diện tích đất gắn với căn nhà. Đối với phần đất 13m^2, gia đình bà Mỹ V1 đang sử dụng làm nhà vệ sinh cũng do ông C bán cho bà T3. Do đó, ông C phải có nghĩa vụ cùng với DNTN xây dựng T6 chuyển nhượng thửa 441 và 13m^2 đất thuộc một phần thửa 543 cho gia đình bà Võ Thị Mỹ V1. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của DNTN xây dựng T6 và yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà Cẩm V. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mỹ V1. Công nhận phần đất 22,6m^2 thửa 441 và 13m^2 thuộc một phần thửa 543 cho bà Mỹ V1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, tỉnh Đồng Tháp, đã tuyên xử:

"**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn K – Chủ DNTN xây dựng T6.

Buộc bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q di dời tài sản, vật kiến trúc trên đất, trả lại thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 22,6m^2 theo phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6 về mốc 1, theo sơ đồ đo đạc ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Buộc bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q di dời tài sản trả lại phần đất 13m^2 thuộc một phần thửa 543, tờ bản đồ số 19, nằm trong phạm vi các mốc 4,5,6,7,8,10,9 về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1 về việc yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích 22,2m^2 có số bìa CR 255268 số vào số cấp GCN: CT07472 do Sở T cấp cho Doanh nghiệp tư nhân T6 ngày 15/7/2019.

- Yêu cầu được quyền sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích 22,2m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 22,6m^2 thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Yêu cầu ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Cẩm V chuyển nhượng 13m^2 đất thuộc 1 phần thửa 543, tờ bản đồ số 19 cho bà Võ Thị Mỹ V1 đứng tên quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Mỹ V1 phải chịu 5.163.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản:

- Ông Lê Văn K đã nộp tạm ứng 2.092.000 đồng;

- Ông Phan Văn C đã nộp tạm ứng 3.071.000 đồng.

Bà Võ Thị Mỹ V1 phải nộp trả lại cho các nguyên đơn số tiền nêu trên.

5. Về án phí: Bà Võ Thị Mỹ V1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 3.798.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Mỹ V1 đã nộp theo biên lai thu số 001762 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà Mỹ V1 được nhận lại 3.498.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Lê Văn K được nhận lại 3.025.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013476 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ông Phan Văn C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015276 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 15/7/2025, bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1 kháng cáo yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X – tỉnh Đồng Tháp): Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cẩm V.

Ngày 01/8/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị: Sửa một phần Bản án 01/2025/DS-ST ngày 03/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, tỉnh Đồng Tháp, theo hướng:

- Nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông K thì phải xem xét cho bà Mỹ V1 trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 22,6m^2, sửa cách tuyên các mốc theo Sơ đồ cho chính xác (22,6m^2 tại các mốc 1, 2, 3, 6,1 không phải 1, 2, 3, 4, 5, 6 về mốc 1).

- Phải xem xét lỗi của ông C, bà Cẩm V trong việc chuyển nhượng nhà, nhà vệ sinh cho bà T3. Bà Mỹ V1 là người được tặng cho tài sản sau cùng, không có lỗi. Nếu buộc bà Mỹ V1 trả diện tích đất 13m^2 cho ông C, bà Cẩm V thì phải buộc ông C, bà Cẩm V trả giá trị đất có nhà vệ sinh 13m^2 cho bà Mỹ V1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị Ngọc T1, đại diện bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1 giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên kháng nghị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Châu Thị T3 cung cấp chứng cứ mới là bản chính "Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 19/5/2017, nội dung ông C, bà Cẩm V có bán nhà cho bà T3, có chữ ký của ông C, bà Cẩm V.

Bà T1, đại diện theo ủy quyền của bà Mỹ V1 trình bày: Trường hợp phải trả tiền giá trị đất cho DNTN xây dựng T6 thì buộc ông C, bà Cẩm V phải chịu trách nhiệm.

Luật sư Lê Anh T2, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mỹ V1 trình bày: Nhà bà Mỹ V1 mua và sử dụng không phải nhà kho mà là nhà phố, trong cùng một dãy, hoàn chỉnh, tuy diện tích có rộng hơn các căn nhà khác. Bà T3 biết diện tích đất lớn hơn các nền khác, tuy nhiên, ông C có ký giấy thỏa thuận bán nhà, do chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không công chứng được. Ông C biết căn nhà có một phần trên diện tích đất không trúng đấu giá nhưng không nói rõ cho bà T3 biết diện tích dư bao nhiêu. Do đó, số tiền bà T3 trả cho ông C, bà C2 khi chuyển nhượng đất là có bao gồm giá trị nhà. Do ông C, bà Cẩm V2 chuyển nhượng (bán) nhà cho bà T3, có hưởng lợi. Do đó, buộc ông C, bà Cẩm V phải trả tiền lại cho ông K-Chủ DNTN xây dựng T6.

Về phần nhà vệ sinh ông C, bà Cẩm V cũng bán cho bà T3, gia đình bà Mỹ V1 hiện đang sử dụng. Ông C mới nhận chuyển nhượng thửa 440 của DNTN xây dựng T6 sau này, sau khi giao nhà, đất, nhà vệ sinh cho bà T3. Do đó, buộc ông C, bà Cẩm V giao diện tích đất 13m^2 thuộc một phần thửa 543 cho bà Mỹ V1 sử dụng.

Nguyên đơn, ông Lê Văn K – Chủ DNTN xây dựng T6 trình bày:

Nếu bị đơn, Luật sư của bị đơn nói nhà bà Mỹ V1 đang ở là nhà dãy phố thì phải chứng minh và xuất trình giấy chủ quyền nhà. Bà T3 khi ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng hợp pháp thì phải biết diện đất đất mình nhận

chuyển nhượng thửa 81, diện tích 63,8m^2, không có nhà. Phần diện tích 13m^2 có nhà vệ sinh không thuộc thửa 81. Bà T3 không biết nhà có một phần trên thửa đất 441 của doanh nghiệp là "lừa dối" Tòa. Chị Lương Thị Anh T5 (nhân viên của doanh nghiệp) có đến gặp ông C, bà Cẩm V để gặp bà T3, bà Mỹ V1 thỏa thuận về việc bà T3, bà Mỹ V1 đang sử dụng một phần nhà trên đất của doanh nghiệp, trường hợp cần thiết thì thỏa thuận trả cho doanh nhiệp một số tiền nhưng bà T3, bà Mỹ V1 không hợp tác. Khi ở địa phương mời hòa giải, bà T3, bà Mỹ V1 cố tình không đến. Việc bà T1, ông T2 yêu cầu ông C, bà Cẩm V trả tiền lại cho doanh nghiệp là không hợp lý. Ông C, bà Cẩm V có thông báo cho ông K biết việc chuyển nhượng đất cho bà T3. Nay, ông K không yêu cầu bà Mỹ V1 trả nhà, chỉ yêu cầu di dời một phần nhà trả thửa đất 441 cho doanh nghiệp, ông không đồng ý nhận giá trị, không đồng ý kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông C trình bày: Căn nhà trên đất khi ông mượn của ông K sử dụng chỉ là nhà kho, tường chung dãy nhà khác. Sau này, bà Mỹ V1 lót gạch, lợp tole lại. Ông không chuyển nhượng thửa đất 441 của DNTN xây dựng T6 cho bà T3. Do đó buộc bà Mỹ V1 trả đất lại cho ông K – Chủ doanh nghiệp. Phần đất nhà vệ sinh trên đất của DNTN xây dựng T6 đã chuyển nhượng cho ông C. Trước đây, bà Cẩm V, ông C không chuyển nhượng thửa đất có nhà vệ sinh cho bà T3. Do đó, đề nghị gia đình bà Mỹ V1 trả lại cho ông C, bà Cẩm V diện tích 13m^2 thuộc một phần thửa 543, tờ bản đồ 19 cho ông C, bà Cẩm V.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V: Thống nhất trình bày của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị T3 trình bày: Khi đến công chứng, ông C, bà Cẩm V nói bán luôn nhà trên đất, công chứng viên (bà L1) nói nhà chưa có giấy chủ quyền nên không công chứng được, nên làm một Tờ thỏa thuận riêng. Trên đất có nhà, nhà vệ sinh, nhà tắm, bà T3 thấy nhà rộng nên mới mua. Bà T3 sử dụng, gia đình bà Mỹ V1 sử dụng từ 2017 không ai nói gì. Hiện nay bà T3 không còn sử dụng căn nhà này, nên bà không yêu cầu gì trong vụ án. Buộc ông C, bà Cẩm V có trách nhiệm trả tiền cho DNTN xây dựng T6 do bà mua nhà, đất hợp pháp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị giữ nguyên kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mỹ V1: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K – Chủ DNTN xây dựng T6: Buộc gia đình bà Mỹ V1 trả giá trị đất cho DNTN xây dựng T6 theo giá thị trường.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà Cẩm V về việc yêu cầu gia đình bà Mỹ V1 trả lại 13m^2 đất.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Mỹ V1 về việc được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất thửa 441.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, Luật sư Trần Tấn T. Xét sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Luật sư trên không ảnh hưởng đến việc xét xử, không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự khác, phù hợp quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông C, bà Cẩm V.

[2] Về nội dung vụ án: Trên cơ sở trình bày, yêu cầu tranh chấp của các đương sự, xét thấy: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Toàn bộ khu đất các đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc là thửa 81, 82 và 01 số thửa khác do DNTN xây dựng T6 đứng tên. Trên đất có nhà kho, nhà vệ sinh do ông Lê Văn K – Chủ doanh nghiệp xây dựng cho công nhân ở, sử dụng. Công trình nằm trên 03 thửa đất: Nhà chính thuộc thửa 81 của bà Mỹ V1 và thửa 441 của DNTN xây dựng T6, nhà vệ sinh trên thửa 543 của ông C, bà Cẩm V.

Ngày 30/9/2020, T6 có thế chấp thửa 81 cho Ngân hàng TMCP S1 (S2) để vay tiền. Do không có khả năng thanh toán nên Doanh nghiệp đồng ý giao thửa đất trên cho Ngân hàng phát mãi bán đấu giá để thu hồi nợ.

Ngày 27/7/2015, bà Nguyễn Thị Cẩm V trúng đấu giá.

Ngày 03/11/2015, bà Cẩm V được Ủy ban nhân dân huyện C, Đồng Tháp (viết tắt UBND huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 81, diện tích 63,9m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn.

Ông K có cho bà Cẩm V biết công trình trên đất (nhà, nhà vệ sinh) là ông xây tạm cho công nhân ở, sử dụng. Trên thửa 81, bà Cẩm V trúng đấu giá có 01 phần căn nhà của ông. Vợ chồng bà Cẩm V, ông C xin ông K cho tiếp tục sử dụng công trình trên đất, khi ông K cần sẽ trả lại. Ông K đồng ý. Quá trình sử dụng, vợ chồng bà Cẩm V, ông C xin ông K sửa chữa nhà, nhà vệ sinh cho phù hợp nhu cầu sử dụng.

Ngày 19/5/2017, vợ chồng bà Cẩm V, ông C chuyển nhượng lại thửa đất số 81, diện tích 63,9m^2 cho bà Châu Thị Tư .

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 19/5/2017 ghi chuyển nhượng thửa đất số 81, diện tích 63,9m^2 giá 640.000.000 đồng.

- Ngoài ra, hai bên còn lập Tờ thỏa thuận cùng ngày 19/5/2017 (không công chứng) ghi " ....Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 chưa có chủ quyền gắn liền với thửa đất...giá chuyển nhượng thửa đất và căn nhà với giá 640.000.000 đồng."

Ngày 18/7/2017, bà Châu Thị T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà T3 tiếp tục sử dụng công trình trên đất theo Tờ thỏa thuận ngày 19/5/2017 (không công chứng) với ông C, bà Cẩm V, không ai tranh chấp.

Ngày 01/11/2019, bà Châu Thị T3 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 81 cho cháu là Châu Ngọc Q.

Ngày 22/11/2019, anh Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Q tiếp tục sử dụng công trình trên đất, không ai tranh chấp.

Ngày 31/3/2021, anh Q làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 81 cho bà Võ Thị Mỹ V1 (mẹ ruột).

Ngày 16/4/2021, bà Võ Thị Mỹ V1 được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 81 (điều chỉnh trang 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Châu Ngọc Q.)

Đối với thửa 82: Diện tích 63,9m^2, đất ở tại nông thôn, do UBND Tỉnh Đ cấp ngày 18/9/2002 cho DNTN xây dựng T6:

+ Ngày 01/7/2019, DNTN xây dựng T6 xin cấp đổi một phần thửa 82 thành thửa 441, diện tích 22,2m^2, 01 phần thửa 82 còn lại nhập với một số thửa khác (54,55,56,57) thành thửa 440 diện tích 96,6m^2.

+ Ngày 15/7/2019, Doanh nghiệp tư nhân T6 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 441 diện tích 22,2m^2, đất ở tại nông thôn; thửa 440 diện tích 96,6m^2 đất ở tại nông thôn.

Ngày 26/7/2019, DNTN Xây dựng T6 chuyển nhượng thửa 440 cho ông C, bà Cẩm V.

Ngày 30/9/2019, ông C, bà Cẩm V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 440, diện tích 96,6m^2. Ngày 14/5/2021, ông C, bà Cẩm V xin điều chỉnh diện tích 96,6m^2, đo đạc lại ngày là 100,7m^2, trong đó có 4,1m^2 đất CLN.

Ngày 27/5/2021, ông C, bà Cẩm V tách một phần thửa 440 thành thửa 539 diện tích 20,6m^2 đất ở, thửa 540 diện tích 80,1m^2 (đất ở 70,6m^2, CLN 4,1m^2) và chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hồng N thửa 539.

Chị N có thửa 541 diện tích 84,6m^2 và thửa 542 diện tích 169m^2 đất ở. Ngày 03/6/2021 chị N chuyển nhượng cho ông C, bà Cẩm V thửa 541 diện tích 84,6m^2. Thửa 539 chuyển nhượng của ông C, bà Cẩm V, chị N nhập vào thửa 542 của chị N thành thửa 544.

Ông C, bà Cẩm V hợp thửa 540 diện tích 80,1m^2 (phần mua của DNTN xây dựng T6) và thửa 541 diện tích 84,6m^2 (mua của chị N) thành thửa 543 hiện tại, tổng diện tích 164,7m^2.

Hiện nay, bà Võ Thị Mỹ V1 đang sử dụng căn nhà của ông K nằm trên 02 thửa đất: thửa 81 của bà Mỹ V1, thửa 441 của DNTN xây dựng T6, nhà vệ sinh trên thửa 543 của ông C, bà Cẩm V.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1:

[3.1] Căn cứ Biên bản đấu giá, Hợp đồng mua bán đấu giá ngày 27/7/2015, bà Nguyễn Thị Cẩm V trúng đấu giá thửa 81, tờ bản đồ 19 (Nền số 6, Lô G) diện tích 63,9m^2, không có tài sản trên đất. Bà Cẩm V, ông C xác định có xin ông K-Chủ DNTN xây dựng T6 cho sử dụng nhà kho, nhà vệ sinh, trong đó một phần căn nhà kho trên thửa đất 81, phần còn lại là của thửa đất khác, không trúng đấu giá. Bà Cẩm V, ông C thừa nhận quá trình sử dụng nhờ có xin ông K cho sửa chữa nhà, nhà vệ sinh. Ông K đồng ý. Ông C, bà Cẩm V, ông K thừa nhận sự việc trên. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này.

[3.2] Căn cứ "Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 19/5/2017, giữa ông C, bà Cẩm V với bà Châu Thị T3, có nội dung:*" ....Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 chưa có chủ quyền gắn liền với thửa đất...giá chuyển nhượng thửa đất và căn nhà với giá 640.000.000 đồng".* Tại cấp sơ thẩm, bà T3 chỉ nộp bản photo để chứng minh ông C, bà Cẩm V có thỏa thuận chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất cho bà. Bà Cẩm V có văn bản trình bày không thừa nhận chữ ký của bà Cẩm V trong Tờ thỏa thuận (bút lục 130), yêu cầu bà T3 cung cấp bản chính. Tại cấp phúc thẩm, bà T3 cung cấp bản chính, bà Cẩm V, ông C không thừa nhận chữ ký trong Tờ thỏa thuận, không yêu cầu giám định. Tuy nhiên, việc ông C, bà Cẩm V chuyển nhượng đất thửa 81 nhưng giao luôn nhà, nhà vệ sinh (không thuộc quyền sử dụng của mình) trên thửa đất không trúng đấu giá, thuộc quyền sử dụng của DNTN xây dựng T6 cho bà T3 sử dụng, không báo ông K biết, không có sự giáp mặt, thỏa thuận giữa 03 (ba) bên đối với tài sản trên đất, gây sự nhầm lẫn cho người nhận chuyển nhượng là lỗi của bà Cẩm V, ông C. Gia đình bà T3, anh Q, nay là bà Mỹ V1 sử dụng nhà, nhà vệ sinh từ 2017 không ai có ý kiến tranh chấp, đến tháng 5/2022 mới tranh chấp (chứng cứ là giấy mời của địa phương và Biên bản hòa giải (không hòa giải được) khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2022).

[3.3] Phía ông C, bà Cẩm V không có chứng cứ chứng minh có báo cho bà T3, anh Q, bà Mỹ V1 biết căn nhà và nhà vệ sinh không phải tài sản của ông C, bà Cẩm V, không có chứng cứ chứng minh ông C, bà Cẩm V có trả lại tài sản (nhà, nhà vệ sinh, thửa đất 441) cho ông K trước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81 và giao tài sản đã "mượn" của ông K để ông K-Chủ DNTN xây dựng T6 thực hiện quyền đối với tài sản của mình. Ngược lại, ông C, bà Cẩm V mặc nhiên "giao" đất, tài sản trên đất không phải của mình cho người nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng, gây sự nhầm lẫn. Ông C, bà Cẩm V không có chứng cứ chứng minh: Khi bà Mỹ V1 sửa nhà: ngăn phòng, lót gạch, đóng la-phong thì ông, bà : "Có báo cho DNTN xây dựng T6 biết, có chị T5, nhân viên của DNTN xây dựng T6 đến ngăn cản" như lời trình bày của ông, bà.

[3.4] Xét thấy: Căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Cẩm V, ông C cho bà T3, từ bà T3 cho anh Q, từ anh Q tặng cho bà Mỹ V1 chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Lô nền tại Chợ N) quy cách ngang 4m x dài 16m, diện tích được công nhận 63,9m^2, không thể hiện có tài sản trên đất. Các đương sự xác định: Việc chuyển nhượng trên giấy tờ, không tiến hành đo đạc thực tế. Tuy nhiên, quá trình sử dụng, các đương sự bà T3, anh Q, bà Mỹ V1 phải biết và buộc phải biết diện tích đất đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp quyền sử dụng và tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ai. Mặt khác, tuy bà T3, bà Mỹ V1 không thừa nhận việc ông C, bà Cẩm V, chị T5 đến gặp để thông báo nhà không phải của ông C, bà Cẩm V, ngăn cản việc sửa chữa nhà vì căn nhà có một phần trên thửa đất 441 của DNTN xây dựng T6, nhưng việc bà Mỹ V1 không nhận thư mời của Hội đồng hòa giải UBND xã T, sau đó có nhận thư mời nhưng không đến hòa giải chứng minh bà Mỹ V1 biết việc sử dụng tài sản của mình chưa rõ ràng về mặt pháp lý nhưng cố tình trốn tránh. Do đó, tranh chấp xảy ra, bà T3, anh Q, bà Mỹ V1 phải chịu một phần trách nhiệm trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với tài sản.

[3.5] Do đó, việc nguyên đơn, ông Lê Văn K –Chủ DNTN xây dựng T6 khởi kiện yêu cầu người đang quản lý, sử dụng đất của doanh nghiệp trả lại thửa đất 441 là có căn cứ.

Riêng căn nhà trên 02 thửa đất ông K xác định là nhà tạm, không đảm bảo an toàn xây dựng, không đúng quy cách nên không yêu cầu trả, nhà vệ sinh trên một phần đất thửa 440 đã chuyển nhượng cho ông C, bà Cẩm V ông không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.6] Tuy nhiên, xét thấy: Phần đất của ông K – Chủ DNTN xây dựng T6 yêu cầu bà Mỹ V1 trả, diện tích nhỏ, không có giá trị sử dụng độc lập (ngang trước 1,47 và ngang sau 1,36m, dài 16m), doanh nghiệp không có thửa đất liền kề để nhập thửa, căn nhà tuy xác định là "nhà tạm", "nhà kho" nhưng qua xem xét, thẩm định thể hiện: "Nhà có khung cột bê tông cốt thép, vách tường sơn nước, nền gạch men..." Mặt khác, gia đình bà Mỹ V1 ở đã ổn định, việc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất một phần căn nhà trả quyền sử dụng đất cho DNTN xây dựng T6, sẽ ảnh hưởng kết cấu, giá trị sử dụng hiện tại của tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K – Chủ DNTN xây dựng T6: Giao cho gia đình bà Mỹ V1 tiếp tục sử dụng thửa đất 441, tờ bản đồ 19, đo đạc thực tế 22,6m^{2}và buộc gia đình bà Mỹ V1 trả giá trị đất cho ông K theo giá Hội đồng định giá đã định.

[3.7] Do ông K không yêu cầu định giá lại, do đó Hội đồng xét xử căn cứ: Biên bản định giá ngày 22/3/2023: Giá đất: 7.600.000 đồng/m^2 (thửa 543); Biên bản định giá tài sản ngày 13/12/2022: Giá đất: 6.190.000 đồng/m^2 (thửa 441). Thửa 543 và 441 cùng một vị trí, do hai biên bản định giá tại hai thời điểm khác nhau (chênh lệch 03 tháng), nên lấy giá trung bình của 02 giá làm căn cứ để buộc gia đình bà Mỹ V1 phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho DNTN xây dựng T6, là: 7.600.000 + 6.190.000 = 13.790.000 đồng /2= 6.895.000 đồng/m^2 x 22,6m^2 =155.827.000 đồng.

[3.8] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà Cẩm V, xét thấy:

[3.8.1] Phần đất nhà vệ sinh có nguồn gốc của ông K xây dựng trên đất của DNTN xây dựng T6, không phải tài sản bà Cẩm V được mua theo hợp đồng đấu giá. Ông K không tranh chấp tài sản này.

[3.8.2] Ông C, bà Cẩm V nhận chuyển nhượng thửa 440 năm 2019, nhà vệ sinh thuộc một phần thửa 440. Sau khi chuyển nhượng thêm quyền sử dụng đất của chị N, ông C, bà Cẩm V tách, hợp thửa, qua đo đạc thực tế, phần đất có nhà vệ sinh thuộc một phần thửa 543 của ông C, bà Cẩm V. Tuy nhiên, ông C, bà Cẩm V không có sử dụng nhà vệ sinh trên. Gia đình bà Mỹ V1 sử dụng nhà vệ sinh do bà T3 giao lại trên cơ sở chuyển nhượng QSD đất, nhà của ông C, bà Cẩm V từ 2017 (như phân tích trên). Do đó, ông C, bà Cẩm V cho rằng gia đình bà Mỹ V1 "chiếm dụng" đất của ông là không đúng sự thật khách quan. Tuy nhiên, như nhận định trên, nhà vệ sinh không thuộc thửa đất trúng đấu giá, không phải của ông C, bà Cẩm V, không phải trong tài sản bà T3 được nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông C, bà Cẩm V. Hiện nay, nhà vệ sinh trên thửa đất 543, có nguồn gốc 01 phần thửa 440 do ông C, bà Cẩm V nhận chuyển nhượng của DNTN xây dựng T6. Do đó, việc ông C, bà Cẩm V yêu cầu bà Mỹ V1 trả lại diện tích đất 13m^2 là có căn cứ chấp nhận.

[3.9] Đối với yêu cầu phản tố của bà Mỹ V1: Về hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa 441 của DNTN xây dựng T6, công nhận quyền sử dụng đất thửa 441 cho bà, buộc ông C, bà V1 chuyển nhượng 13m^2 thuộc 01 phần thửa 543 cho bà Mỹ V1 do gia đình bà nhận chuyển nhượng hợp pháp và sử dụng ổn định là không có căn cứ, như phân tích trên.

Tuy nhiên, do gia đình bà Mỹ V1 có nhu cầu sử dụng sử dụng nhà, đất, để tránh ảnh hưởng giá trị sử dụng của tài sản, nên Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Mỹ V1, buộc gia đình bà Mỹ V1 trả giá trị quyền sử dụng đất cho DNTN xây dựng T6 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3.10] Từ phân tích, nhận định trên, xét thấy: Bản án sơ thẩm 01/2025/DS-ST ngày 03-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8- Đồng Tháp xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc bà Mỹ V1 di dời tài sản trả đất, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Mỹ V1 là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

[3.11] Xét kháng cáo của bà Mỹ V1 là có một phần có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:

[4.1] Về đề nghị: Xem xét cho bà Mỹ V1 trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 22,6m^2, sửa cách tuyên các mốc theo Sơ đồ cho chính xác (22,6m^2 tại các mốc 1, 2, 3, 6,1 không phải 1, 2, 3, 4, 5, 6 về mốc 1).

Như nhận định trên, việc nguyên đơn ông K – Chủ DNTN xây dựng T6 yêu cầu bà Mỹ V1 di dời tài sản trả thửa đất 441 cho ông D sẽ ảnh hưởng giá trị sử dụng của tài sản nên chấp nhận cho bà M1 V1 tiếp tục sử dụng và trả giá trị quyền sử dụng đất cho DNTN xây dựng T6, là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Sau khi kiểm tra lại các mốc trên Sơ đồ đo đạc ngày 20/02/2023 phần

đất ông Khởi tranh C3 thửa 441 thể hiện tại các mốc 1, 2, 3, 6,1 không phải 1, 2, 3, 4, 5, 6,1). Do đó, cần tuyên lại cho chính xác.

[4.2] Về đề nghị: Phải xem xét lỗi của ông C, bà Cẩm V trong việc chuyển nhượng nhà, nhà vệ sinh cho bà T3. Bà Mỹ V1 là người được tặng cho tài sản sau cùng, không có lỗi. Nếu buộc bà Mỹ V1 trả diện tích đất 13m^2 cho ông C, bà Cẩm V thì phải buộc ông C, bà Cẩm V trả giá trị đất cho bà Mỹ V1.

Xét thấy: Ông C, bà Cẩm V và bà T3 đều có một phần lỗi trong việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 81: Ông C, bà Cẩm V khi thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất thửa 81 với bà T3 nhưng giao luôn tài sản trên đất, trong đó có một phần nhà, nhà vệ sinh không thuộc thửa 81, không phải tài sản mà bà Cẩm V trúng đấu giá. Bà T3 không yêu cầu tiến hành đo đạc, cắm mốc đối với phần đất nhận chuyển nhượng, không yêu cầu ông C, bà Cẩm V xác định, cam kết về chủ quyền đối với tài sản trên đất. Qua đo đạc thể hiện diện tích 13m^2 thuộc một phần thửa 543 của ông C, bà Cẩm V (trước đó là thửa 440 của DNTN xây dựng T6); nhà vệ sinh cũng không phải tài sản của ông C, bà Cẩm V. Mặt khác, phần đất có nhà vệ sinh thuộc thửa 440, ông C, bà Cẩm V đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ DNTN xây dựng T6. Do đó, kháng nghị đề nghị buộc ông C, bà Cẩm V trả giá trị đối với diện tích đất 13m^2 cho bà Mỹ V1 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mỹ V1, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Sửa một phần bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8- Đồng Tháp.

[6] Đối với việc ông C, bà Mỹ V1 không thừa nhận chữ ký trong "Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 19/5/2017, giữa ông C, bà Cẩm V với bà Châu Thị T3:

Xét thấy: Do tại cấp sơ thẩm, bà T3 không cung cấp được bản chính tài liệu này, mặt khác các đương sự (ông K, bà T3, bà Cẩm V) không ai yêu cầu ông C, bà Cẩm V chịu trách nhiệm bồi thường, liên đới bồi thường thiệt hại do việc thực hiện giao dịch không rõ ràng, gây nhầm lẫn, ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp với ông C, bà Cẩm V, sẽ giải quyết bằng vụ án khác và tài liệu, chứng cứ này sẽ được làm rõ trên cơ sở yêu cầu của các đương sự.

[7] Xét đề nghị của bà T1, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mỹ V1, người liên quan bà Châu Thị T3 về yêu cầu ông C, bà Cẩm V có trách nhiệm trả tiền cho T6. Như phân tích trên tại mục [6] vấn đề này các đương sự không yêu cầu tại cấp sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mỹ V1 không đủ căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp chỉ một phần có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần về buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho DNTN xây dựng T6 thửa 441, không chấp nhận

một phần đối với đề nghị buộc ông C, bà Cẩm V trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 13m^2 cho bà Mỹ V1.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị Mỹ V1 là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn tạm ứng án phí và án phí.

[11] Các phần khác của bản án, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, các Điều 92, 148, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 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:

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1;

- Chấp nhận một phần kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực X- Đồng Tháp.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 157, 158, 163, 164, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 288 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 26, 100, 101, 106, 107, 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng các Điều: 26, 136, 137, 138, 152, 236 của Luật Đất đai năm 2024);

Căn cứ các điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 4 Điều 26, của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn K – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T6.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Cẩm V.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Mỹ V1.

- Bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q được quyền sử dụng thửa đất số 441, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 22,6m^2 theo phạm vi các mốc 1, 2, 3, 6 về mốc 1, theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ-Đồng Tháp) tương ứng các mốc 3-4-7-8-14-3 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp (hợp nhất) ngày 16/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ (SĐĐĐ 41-2026).

- Buộc bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q liên đới trả cho ông Lê Văn K – Chủ DNTN xây dựng T6 giá trị quyền sử dụng đất là 155.827.000 đồng *(Một trăm năm mươi lăm triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng).*

- Bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và chịu các khoản phí phát sinh (nếu có).

- Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CR 255268, số vào sổ cấp GCN: CT07472 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Doanh nghiệp tư nhân T6 ngày 15 tháng 7 năm 2019, thửa 441, tờ bản đồ 19, diện tích 22,2m^2 đất ở tại nông thôn, tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) để cấp lại cho bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q.

4. Buộc bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc M, anh Châu Ngọc Q di dời mái tole tiếp giáp nhà vệ sinh trả lại diện tích đất 13m^2 trong phạm vi các mốc 4,5,6,7,8,10,9 về mốc 4 theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ- Đồng Tháp) tương ứng các mốc 8-9-10-11-12-13-14-8 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp (hợp nhất) ngày 16/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ- Đồng Tháp (SĐĐĐ 41-2026), thuộc một phần thửa 543, tờ bản đồ 19 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 12/11/2011.

(Có Sơ đồ đo đạc ngày 19/6/2023, ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ- Đồng Tháp); Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp (hợp nhất) ngày 16/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ- Đồng Tháp (SĐĐĐ 41-2026), Biên bản định giá ngày 22/3/2023; Biên bản định giá tài sản ngày 13/12/2022, kèm theo.)

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn K – Chủ T6 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí được khấu trừ vào tạm ứng án phí 3.025.000 đồng do Lê Văn K – Chủ T6 đã nộp theo biên lai thu số 0013476 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X – Đồng Tháp).

- Ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Cẩm V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H lại cho ông C, bà Cẩm V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015276 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X – Đồng Tháp).

- Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị Mỹ V1, ông Châu Ngọc Minh D1 là người cao tuổi. (Bà Mỹ V1 và ông M có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

H lại cho bà Võ Thị Mỹ V1 số tiền 3.798.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017462 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X – Đồng Tháp).

- Anh Châu Ngọc Q phải chịu 2.597.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền gia đình bà Mỹ V1 phải hoàn trả cho Lê Văn K – Chủ T6 (1/3 của số tiền 7.791.350 đồng = 2.597.000 đồng).

6. Về chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 5.145.000 đồng. Bà Võ Thị Mỹ V1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên.

Do ông Lê Văn K đã nộp tạm ứng 2.092.000 đồng; Ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Cẩm V đã nộp tạm ứng số tiền 3.053.000 đồng và chi xong. Buộc bà Võ Thị Mỹ V1 nộp số tiền 5.145.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Lê Văn K số tiền 2.092.000 đồng; Ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền 3.053.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị Mỹ V1 do là người cao tuổi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7, 7a, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án nhân dân khu vực X;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực X;
- Phòng Giám đốc, Kiểm tra, Thanh tra và THA, TA. Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT, T.Xuân

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

Kiều Kim Xuân