

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 536/2026/DS-PT
Ngày: 19 - 6 - 2026

*V/v “Tranh chấp đòi quyền
sử dụng đất, tài sản gắn liền
với đất, hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại do tài sản bị
xâm phạm”*

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 Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính

Bà Nguyễn Ái Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà **Mai Gia Khánh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: **Bà
Hà Ngọc Thư Trúc** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2026/TLPT-
DS ngày 29 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất, tài sản
gắn liền với đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại
do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026
của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số **1053/2026/QĐ-PT**
ngày **11** tháng **5** năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Chị Trần Thị Kim H, sinh năm 1988;

Người đại diện theo uỷ quyền của chị H: Bà Võ Thị C, sinh năm 1959
(Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 16/01/2026) (có mặt);

2. Ông Trần Kim S, sinh năm 1955 (có mặt);

3. Bà Võ Thị C, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

- *Bị đơn:*

1. Anh Trần Võ Minh H1, sinh năm 1983 (có mặt);

2. Chị Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ (xin vắng mặt);

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

2. Văn phòng C2 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Kim S, bà Võ Thị C; Bị đơn anh Trần Võ Minh H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trần Thị Kim H trình bày:

Chị H là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 732,2m², đất trồng lúa, đất tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, nay là ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11733, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2023 cho Trần Thị Kim H. Nguồn gốc phần đất này do chị H nhận tặng cho từ cha mẹ chị là ông Trần Kim S và bà Võ Thị C vào tháng 5 năm 2023. Riêng căn nhà trên thửa đất ông S, bà C không tặng cho chị H. Do hiện tại anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2 đang có căn nhà xây dựng ở nhờ trên thửa đất của chị H nên chị H khởi kiện yêu cầu anh H1 và chị H2 phải trả lại cho chị H phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 204,2m², thuộc một phần thửa đất số 151 nêu trên, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời chị H không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của anh H1, chị H2. Ngoài ra, chị H không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Nguyên đơn ông Trần Kim S và bà Võ Thị C cùng trình bày:

Vào năm 2005, ông S, bà C có xây dựng 01 căn nhà cho con trai ruột của ông bà là anh Trần Võ Minh H3, dạng nhà cấp 4, mái tôn, vách tường, không có dán gạch chỉ tô bê tông và sơn tường, nền gạch men có diện tích khoảng 100m², tại vị trí phía Nam của thửa đất số 151 chi H đã trình bày. Đến năm 2010, anh H3 bệnh và chết. Sau khi anh H3 chết, ông S, bà C trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà. Năm 2015, anh H1 có xin ông S và bà C được ở tạm tại căn nhà này cho đến khi có điều kiện xây dựng nhà mới sẽ trả lại.

Đến năm 2020, ông S, bà C có cho anh H1, chị H2 20 chỉ vàng 24K để anh chị xây dựng nhà ra riêng. Do chưa có nhu cầu sử dụng căn nhà cũ trước đó, nên ông bà vẫn để cho anh H1, chị H2 mượn lại để làm kho chứa đồ. Đến năm 2023, khi có nhu cầu sử dụng, ông bà đã yêu cầu anh H1, chị H2 trả lại căn nhà nhưng không có kết quả và phát sinh tranh chấp.

Do đó, ông S, bà C khởi kiện yêu cầu anh H1, chị H2 phải trả lại ông bà căn nhà cấp 4 nêu trên và toàn bộ tài sản trong nhà trước thời điểm ngày 20/3/2023, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, anh H1, chị H2 còn phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông bà số tiền vốn kinh doanh là 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) và tiền thu hàng tháng, mỗi tháng 1.000.000đồng (Một triệu đồng) tính từ ngày 20/3/2023. Toàn bộ nghĩa vụ phải được thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, ông bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của anh H1, chị H2. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung và quá trình tố tụng, bị đơn anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2 cùng trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của anh Trần Võ Minh H3. Năm 2002, anh Trần Võ Minh H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00697 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/9/2002 đối với thửa đất số 926, 928, 929, tờ bản đồ số 01, với tổng diện tích 3.530m². Từ năm 2005 đến năm 2008, anh H3 có xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m², tại vị trí phía Nam của thửa đất, kết cấu và quy mô là cột bê tông, tường gạch đã tô trát, quét vôi, không ốp gạch, nền vừa xi măng không lát gạch, mái firo xi măng không có trần thạch cao, cửa tạm bợ, đa số là cửa nhựa và sắt, có bếp và nhà vệ sinh, không có công trình phụ, không có hàng rào xung quanh thửa đất, phần còn lại của thửa đất chưa đổ nền cao, đa số là mặt ruộng lồi lõm.

Năm 2010, anh H3 bị bệnh và chết. Năm 2013, anh H1 và chị H2 kết hôn và được sự cho phép của ông S, bà C là cha mẹ ruột của anh H1, anh H1 và chị

H2 ra ở riêng tại căn nhà cấp 4 do anh H3 để lại, đồng thời canh tác, sử dụng phần còn lại của thửa đất, việc tặng cho chỉ thể hiện bằng lời nói. Do thời gian từ khi anh H3 xây dựng nhà đến thời điểm anh H1, chị H2 sử dụng đã quá lâu, ngoài ra do trước đó có cho người khác thuê để tập kết vỏ dừa, mua bán dừa khô nên căn nhà đã cũ kỹ và xuống cấp trầm trọng. Anh H1, chị H2 đã cải tạo, tu sửa lại toàn bộ căn nhà như gắn thêm cửa nhôm, cửa sắt kéo, đổ thêm nền bê tông và lát gạch ceramic loại 40 x 40, ốp tường gạch hai phòng ngủ và ốp chân tường toàn bộ căn nhà, sơn nước lại trong và ngoài căn nhà, đóng trần thạch cao nổi 60 x 60, làm lại hệ thống điện, nước, chống dột,... làm rào lưới B40, san lấp và nâng nền toàn bộ khu đất.

Ngày 18/12/2013, ông S, bà C làm thủ tục kê khai di sản thừa kế của anh H3 nhưng sau đó bà C chưa làm thủ tục sang tên. Từ năm 2013 đến năm 2018, anh H1 và chị H2 đã làm thêm các công trình phụ gồm mái che tiền chế, hồ nước mưa, lát gạch ceramic sân và mái hiên. Đến năm 2019, anh chị tiếp tục xây dựng thêm 01 căn nhà cấp 3 gồm trệt, lầu và mái bê tông, tôn, diện tích mặt bằng khoảng 50m², cạnh bên căn nhà cấp 4 trước đó. Ông S, bà C và các anh chị em trong gia đình hoàn toàn không có ý kiến. Năm 2021, chị H từ Thành phố Hồ Chí Minh về quê sinh sống đã xây dựng thêm 01 căn nhà cấp 3 gồm trệt, lầu, mái bê tông, nằm về phía Bắc của thửa đất, cạnh căn nhà của anh chị, diện tích nhà của chị H khoảng 80m².

Đầu năm 2023, giữa anh chị và ông S, bà C phát sinh tranh chấp, được Ủy ban nhân dân xã H5 ngày 24/3/2023. Tuy nhiên, ngày 31/3/2023, bà C làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 812,2m², đất tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, do nhận thừa kế từ anh H3. Bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận số CS11610. Đến ngày 15/4/2023, bà C làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho chị H tại Văn phòng C2. Ngày 11/5/2023 chị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11733 đối với thửa đất 87 nêu trên. Ngày 14/6/2023, chị H tranh chấp với anh chị và được Ủy ban nhân dân xã V hoà giải. Đến ngày 12/10/2023, cả chị H, ông S, bà C cùng làm đơn khởi kiện anh chị tại Tòa án.

Do đó, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, bà C, chị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại, anh chị đều không đồng ý. Đồng thời, anh chị có yêu cầu phản tố với hai nội dung: Không công nhận và tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 002743 quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là bà C và bên được tặng cho là

chị H ký ngày 15/4/2023 tại Văn phòng C2; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do chị H đứng tên số CS11733 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2023 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 812,2m², đất tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang nêu trên. Ngoài ra, anh H1 và chị H2 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu phản tố ban đầu về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C và công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất 151 cho anh chị, anh H1, chị H2 cùng xác định trong quá trình tố tụng anh chị đã có đơn thay đổi thành hai nội dung phản tố nêu trên. Trường hợp anh chị có tranh chấp với các đương sự còn lại sẽ yêu cầu Toà án giải quyết bằng vụ án khác.

Theo Văn bản số 1154/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ đã nêu: Phần đất có nguồn gốc là của cá nhân ông Trần Võ Minh H3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00697 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/9/2002 cho ông Trần Võ Minh H3. Sau khi ông H3 chết không để lại di chúc, năm 2013, ông Trần Kim S (cha ruột của ông H3) và bà Võ Thị C (mẹ ruột của ông H3) lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản, di sản thừa kế của ông H3 chết để lại là phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00697, nội dung thoả thuận thể hiện ông S nhường toàn bộ phần thừa kế của mình cho bà C và được Văn phòng C3 công chứng ngày 18/12/2013.

Đến năm 2023, bà C nộp hồ sơ nhận thừa kế và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10 (Bản đồ địa chính chính quy) tương ứng là thửa đất số 926, tờ bản đồ số 1 (Bản đồ địa chính tỷ lệ 1:5000) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00697. Ngày 31/3/2023, Sở T cấp Giấy chứng nhận cho bà Võ Thị C theo Giấy chứng nhận số CS11610 với thửa đất số 87.

Ngày 15/4/2023, bà Võ Thị C lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 87 sang cho bà Trần Thị Kim H và được Văn phòng C2 công chứng cùng ngày. Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được công chứng theo quy định, bà H nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Ngày 11/5/2023, Văn phòng Đ (theo uỷ quyền của Sở T) cấp Giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Kim H theo Giấy chứng nhận số CS11733.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho bà Võ Thị C và hồ sơ cấp Giấy chứng

nhận cho bà Trần Thị Kim H là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; hồ sơ được tiếp nhận và giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; đồng thời việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở Văn bản thoả thuận phân chia di sản, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng công chứng theo quy định. Do đó, đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận đã cấp đúng theo quy định của pháp luật về đất đai, Sở T không có cơ sở xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 chưa có Văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, chưa cử người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của ông Trần Kim S, bà Võ Thị C được Toà án thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 62/2025/TLST-DS ngày 18/7/2025, xét thấy yêu cầu khởi kiện này của ông bà có liên quan đến nội dung các bên đang tranh chấp về quyền sử dụng đất và theo kết quả làm việc với ông S, bà C nên Toà án đã có Quyết định nhập vụ án dân sự số 02/2025/QĐ-NVA ngày 04/8/2025 nhập vụ án thụ lý số 62/2025/TLST-DS ngày 18/7/2025 vào vụ án thụ lý số 174/2025/TLST-DS ngày 28/4/2025. Các bên đương sự không có ý kiến gì đối với việc nhập vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp áp dụng Điều 5, khoản 2, khoản 3, khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 218, khoản 3 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Các điều 117, 131, 166, 408, 457, 459, 584, khoản 1 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim H về việc buộc anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2 trả lại phần đất có diện tích 204,2m², thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, đất tại ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim S, bà Võ Thị C liên quan đến yêu cầu đòi tài sản:

2.1. Buộc anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2 trả lại cho ông S, bà C 01 (một) căn nhà trệt diện tích 100,1m², có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách xây gạch, ốp gạch ceramic 250x400 (diện tích ốp gạch 29,75m²), nền xi măng lát gạch ceramic 400x400, mái lợp tôn xi măng, trần Prima, khung kim loại nổi. Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, tại ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Anh H1, chị H2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản ra khỏi căn nhà nêu trên gồm:

- Mái che thứ nhất có kết cấu kèo thép, mái lợp tôn tráng kẽm, nền xi măng, không cột, không vách, diện tích 18,48m²;

- Mái che thứ hai có kết cấu cột thép, mái tôn tráng kẽm, nền xi măng, lát gạch ceramic 300x300, không vách, diện tích 26,8m² (phần mái che thứ hai chỉ gắn kết với căn nhà 50cm chiều ngang và 26,8m chiều dài của mái che);

- Mái che thứ ba gồm 02 cột sắt phi 42, mái nhựa;

- Hàng rào thứ nhất có kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, lưới B40, diện tích 25,95m²;

- Hàng rào thứ hai có kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, xây gạch cao 0,5m, phía trên có khung thép lưới, diện tích 7,95m²;

- Cổng rào trụ gạch 300x300, không ốp gạch, cửa cổng bằng thép và lưới kẽm, diện tích 5,95m²;

- 04 (B) Trụ bê tông đúc sẵn kích thước 120x120, chiều dài 1,5m;

- 02 (Hai) hồ nước dạng hồ tròn bằng bê tông đổ tại chỗ, thể tích 5m³;

- 06 (Sáu) chậu kiểng.

2.3. Ông S, bà C có nghĩa vụ hoàn lại cho anh H1, chị H2 giá trị sửa chữa, cải tạo căn nhà với số tiền 18.568.250 đồng (Mười tám triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.4. Buộc anh H1 và chị H2 trả lại tài sản trong nhà cho ông S, bà C gồm: 01 Tủ ti vi bằng gỗ, 01 Đèn văng bằng gỗ.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim S và bà Võ Thị C về việc buộc anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2 bồi thường số tiền vốn kinh doanh là 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) và tiền thu hàng tháng, mỗi tháng 1.000.000đồng (Một triệu đồng) tính từ ngày 20/3/2023.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2: Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị C và chị Trần Thị Kim H giao kết ngày 15/4/2023 tại Văn phòng C2, số công chứng 002743, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, vô hiệu đối với phần diện tích đất 732,2m², thuộc thửa 151 (tách ra từ thửa 87 nêu trong hợp đồng), tờ bản đồ số 10, đất trồng lúa, đất tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11733 ngày 11/5/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 11/5/2023.

Đương sự được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng đăng ký đất đai và Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của anh H1, chị H2 về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C và công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất 151, tờ bản đồ số 10, đất tại ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp cho anh chị, anh H1, chị H2. Các đương sự được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026, nguyên đơn ông Trần Kim S, bà Võ Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim S và bà Võ Thị C. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2.

Ngày 11 tháng 02 năm 2026, bị đơn anh Trần Võ Minh H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Xem xét không chấp nhận yêu cầu của ông S và bà C “Buộc anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2 trả lại một căn nhà trệt diện tích

100,1m² có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách xây gạch, ốp gạch ceramic 400x400, mái lợp tôn xi măng, trần prima, khung kim loại nổi. Căn nhà được xây trên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, tại ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp", yêu cầu ông S và bà C1 giải quyết trong vụ án khác khi mình được điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình.

- Xem xét không yêu cầu "Anh H1, chị H2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các tài sản ra khỏi căn nhà nêu trên" trong vụ án này, mà sẽ giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu của một trong hai bên sau khi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà C.

- Xem xét không “Buộc anh H1 và chị H2 trả lại tài sản trong nhà cho ông S, bà C gồm: 01 tủ tivi, 01 đi văng gỗ”.

- Xem xét chấp nhận hoàn toàn yêu cầu phản tố của anh H1 và chị H2 “Nội dung theo đơn kháng cáo” trong đó:

Điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 151 trả lại về bà C đứng đứng tên.

Điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 152 trả lại về bà C đứng tên.

- Buộc chị H trả lại toàn bộ chi phí có liên quan trong vụ án cho anh H1 và chị H2 gồm:

Chi phí đo đạc địa chính thửa đất phục vụ công tác Tòa án theo hợp đồng số 4167/2023/HDDS ngày 20/11/2023; hóa đơn số 00000245 ngày 29/01/2024. Chi phí: 2.487.479 đồng.

Chi phí thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp): 3.000.000 đồng.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản theo phiếu thu của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 20/11/2023. Chi phí: 1.800.000 đồng (tạm ứng) - 1.200.00 (trả lại) = 600.000 đồng.

oTại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. **Nguyên đơn, bị đơn** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng

quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Nguồn gốc phần đất các bên tranh chấp là của Ông S – bà C. Năm 2001, Ông S – bà C tặng cho anh H3 3.500m² (thửa 926, 927 và 928). Anh H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002; Năm 2010 anh H3 chết không để lại di chúc; Năm 2023 ông S – Bà C làm thủ tục kê khai di sản thừa kế quyền sử dụng đất, bà C được đứng tên quyền sử dụng đất, chưa làm thủ tục kê khai di sản thừa kế là căn nhà của anh H3. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện năm 2017 anh H1 đã cất 01 căn nhà trên phần đất của anh H3. Quá trình giải quyết tại Tòa sơ thẩm thì Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ phạm vi và quyền khởi kiện của các đương sự; Đối với quyết định của bản án sơ thẩm thì không thể hiện vị trí tứ cận căn nhà buộc anh H1 giao trả, không mô tả cụ thể tử tivi gỗ và 01 đi văng gỗ thì không thể thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm anh H1 có trình bày, khi về sinh sống trên phần đất của anh H3 thì anh H1 có đầu tư san lấp toàn bộ thửa đất số 87 (nay là thửa 151, thửa 152) nhưng chưa được thẩm định, định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*” là đúng theo yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Trần Kim S, Võ Thị C và bị đơn Trần Võ Minh H1, Nguyễn Thị Thanh H2 có đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, Văn phòng C2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Kim S và bà Võ Thị C là vợ chồng, đồng

thời là cha - mẹ ruột của anh Trần Võ Minh H3 (đã chết), anh Trần Võ Minh H1 (vợ là Nguyễn Thị Thanh H2) và chị Trần Thị Kim H. Ông Trần Kim S là chủ sử dụng các thửa đất số 926, 928 và 929 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/1999. Ngày 16/10/2001, ông S, bà C tặng cho anh H3 với diện tích 3.530m² (gồm 3420m² đất lúa và 110m² đất màu), thuộc các thửa 926, 928, 929, cùng tờ bản đồ số 1. Anh H3 đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00697 ngày 12/9/2002 đối với 03 thửa đất này. Ngày 21/6/2010, anh H3 chết, không để lại di chúc, ông S và bà C là người thừa kế theo pháp luật của anh H3 đã có Văn bản thoả thuận phân chia di sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên, văn bản được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 18/12/2013, toàn bộ di sản để lại cho bà C. Trong đó, thửa đất số 926, tờ bản đồ số 1, đất trồng lúa, diện tích 880m², khi bà C làm thủ tục được xác định là thửa số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 812,2m², bà C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11610 ngày 31/3/2023. Ngày 15/4/2023, bà C làm hợp đồng tặng cho chị H quyền sử dụng đất tại thửa đất số 87, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, chị H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS11733 ngày 11/5/2023. Đến ngày 18/5/2023, chị H xin chuyển mục đích và làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất 87, theo đó thửa đất được tách thành 02 thửa gồm thửa 152, diện tích 80m², đất ở tại nông thôn và thửa 151, diện tích 732,2m², trong đó có 545,7m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ.

[2.1] Quá trình sử dụng đất: Khi anh H3 còn sống thì anh H3 được ông S, bà C cất cho căn nhà tường có diện tích theo đo đạc hiện nay là 100,1m² (hiện ông S, bà C đang tranh chấp với anh H1). Năm 2010 anh H3 chết, năm 2013 anh H1 cùng vợ (chị H2) về sinh sống trên căn nhà này được sự cho phép của ông S, bà C. Năm 2019 anh H1, chị H2 cất 01 căn nhà (cấp 3) trên phần đất thuộc thửa đất số 87 (nay là thửa 151), tờ bản đồ số 10, diện tích 812,2m²; Năm 2021 chị H cũng xây dựng 01 căn nhà (cấp 3) trên phần đất này. Như vậy, trên thửa đất tồn tại 03 căn nhà vào thời điểm năm 2021 gồm 01 căn nhà của anh H3 chết để lại (ông S, bà C đang tranh chấp với anh H1), 01 căn nhà cấp 3 của anh H1 và 01 căn nhà cấp 3 của chị H. Năm 2023, bà C kê khai thừa kế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 812,2m², bà C tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho chị H, sau khi chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp.

[3] Qua xem xét toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự trong quá giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và phúc

thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, Tòa án sơ thẩm giải quyết không toàn diện vụ án, và tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới, cụ thể như sau:

[3.1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì bản chất tranh chấp của vụ án này là tranh chấp khối di sản thừa kế của anh Trần Võ Minh H3 chết để lại gồm thửa đất số 926, 928 và thửa đất 929 có tổng diện tích 3.530m², anh H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức ngày 12/9/2002, trên đất có căn nhà cấp 4 của anh H3. Năm 2010 anh H3 chết không để lại di chúc, ông S – bà C (cha mẹ ruột anh H3) làm thủ tục kê khai di sản thừa kế quyền sử dụng đất, bà C được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2023, căn nhà chưa làm thủ tục nhận di sản thừa kế. Năm 2019, anh H1 đã cất nhà (cấp 3) trên thửa đất số 87, anh H1 cũng là người sử dụng căn nhà của anh H3 có trên đất. Nay ông S - bà C khởi kiện đòi anh H1 phải trả lại căn nhà của anh H3 (đã chết), đòi tài sản trong nhà. Như vậy, Tòa án sơ thẩm phải xác định được di sản của anh H3 chết để lại gồm những tài sản gì? Ai là người được xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với di sản của anh H3. Từ đó xác định phạm vi khởi kiện, quyền khởi kiện và quyền phản tố của các đương sự để giải quyết vụ án đầy đủ và toàn diện.

[3.2] Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, anh H1 cho rằng khi về ở căn nhà của anh H3 thì anh H1 có tu bổ, sửa chữa căn nhà anh H3 và san lấp toàn bộ thửa đất số 87 tờ bản đồ số 10, diện tích 812,2m² (nay là thửa đất số 151, và thửa số 152). Anh H3 chứng minh bằng hợp đồng thi công (bút lúc 268-285) về việc sửa chữa thi công, san lấp mặt bằng của thửa đất đang tranh chấp nhưng chưa được xem xét. Tòa án sơ thẩm đã tuyên xử “...*Buộc anh Trần Võ Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thanh H2 trả lại cho ông S, bà C 01 (một) căn nhà trệt diện tích 100,1m², có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, vách xây gạch, ốp gạch ceramic 250x400 (diện tích ốp gạch 29,75m²), nền xi măng lát gạch ceramic 400x400, mái lợp tôn xi măng, trần Prima, khung kim loại nổi. Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, tại ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp..*”. Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thì không có bản vẽ định vị căn nhà này, đồng thời bản án cũng không nêu tư cận cụ thể căn nhà, trong khi đó thửa đất 151 đang tồn tại 02 căn nhà liên kề nhau, do đó không thể thi hành án khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3.3] Tại thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 174a/TB-TLVABS ngày 04/9/2025 (bút lục số 403) đã thụ lý yêu cầu của ông S “... *Buộc Trần Võ Minh*

H1 và Nguyễn Thị Thanh H2 trả lại căn nhà cấp 4 cất vào năm 2005, **hoàn lại tài sản trong nhà y như cũ trước ngày 20/3/2023..**” Đối với yêu cầu hoàn lại tài sản trong nhà y như cũ trước ngày 20/3/2023 thì đây là yêu cầu không rõ ràng. Tòa án sơ thẩm phải yêu cầu đương sự xác định đầy đủ rõ ràng yêu cầu khởi kiện của mình đồng thời nộp chứng cứ tài liệu để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông S trình bày tài sản trong nhà có rất nhiều tài sản (khoảng 20 loại). Tòa án phúc thẩm cho đối chất giữa ông S và anh H1 tại phiên tòa thì anh H1 có thừa nhận một số tài sản do anh H3 để lại nhưng hiện nay không còn, chỉ còn lại bộ sừng tê giác và 01 đi văng gỗ và 01 tủ gỗ. Tòa án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về các tài sản trong nhà có tranh chấp, quyết định của bản án tuyên “...*Buộc anh H1 và chị H2 trả lại tài sản trong nhà cho ông S, bà C gồm: 01 Tủ ti vi bằng gỗ, 01 Đi văng bằng gỗ*”. Tòa án sơ thẩm không mô tả, định giá 02 loại tài sản này nhưng tuyên án như trên là không thể thi hành án và không có cơ sở để tính án phí dân sự sơ thẩm.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 có trình bày thêm tình tiết mới là khi anh H1 về sinh sống trên đất của anh H3 thì anh H1 có đầu tư san lấp mặt bằng, làm lại hàng rào toàn bộ thửa đất, trong đó có phần diện tích đất chị H đang cất nhà (nay là thửa đất số 152). Tòa án phúc thẩm cũng tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giao nhận căn nhà (của anh H3) và các tài sản trong nhà, nhưng các bên đương sự đều không thỏa thuận được, đồng thời không yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Do đó, Tòa án phúc thẩm không thể khắc phục được.

[4] Từ những căn cứ phân tích như trên, Tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết khi vụ được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủy Thường Vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ án án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp đã xét xử vụ án tranh chấp “*Đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*” giữa nguyên đơn là Trần Thị Kim H, Trần Kim S và Võ Thị C và bị đơn là Trần Võ Minh H1, Nguyễn Thị Thanh H2.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp thụ lý giải quyết theo qui định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm:

- H4 lại ông Trần Võ Minh H1 và Nguyễn Thị Thanh H2 số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0011502 ngày 11/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Tuyên án công khai lúc 15 giờ 00 phút ngày 19 tháng 6 năm 2026.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 2 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt

