

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 69/2025/DS-ST

Ngày: 15-9-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, di dời tài sản và vật kiến trúc
trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Luận;

Ông Bùi Văn Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Lê Bình Nguyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26-8-2025 và ngày 15-9-2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp (Trụ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 387/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, di dời tài sản và vật kiến trúc trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 76/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Thị M, sinh năm 1961.

Địa chỉ trước đây: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Ấp A, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Đỗ Thị Ngọc O, sinh năm 1986.

Địa chỉ trước đây: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Ấp G, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Nguyễn Thị T, sinh năm 1972.

Địa chỉ trước đây: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Văn C, sinh năm 1961 (Chồng bà T).

Địa chỉ trước đây: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà O, bà T, ông C có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M là bà Đỗ Thị Ngọc O: Ngày 24-3-2018 bà M có nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962, ông L với bà M đồng ý và thống nhất chuyển nhượng toàn bộ các diện tích đất 02 nền nhà cho bà M như sau:

Bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L diện tích 83,0m², thửa đất số 2695 và diện tích 86,0m², thửa đất số 2696, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp D, xã T, huyện T (N là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Kể từ ngày ký hợp đồng bà M đã giao đủ số tiền cho ông L và ông L cũng đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà M như trong hợp đồng, sau đó bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do gia đình bà M làm ở xa nên không trực tiếp quản lý và nhờ ông Tư N trông coi đất giùm, chưa có thời gian về xây nhà ở nhưng bà M có cắm mốc ranh (do cán bộ địa chính xã xác định ranh) để xác định vị trí thửa đất của bà M bằng hàng rào kẽm gai để giữ đất. Đến ngày 09-11-2022 bà M có đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thành thửa đất số 400, tờ bản đồ số 37, diện tích 83,0m² và thửa số 403, tờ bản đồ số 37, diện tích 86,0m². Do bà M ở xa nên không thường xuyên đến trông coi đất của bà M. Đến ngày 03-8-2023 cháu bà M tên D ở gần đó chạy ngang thì phát hiện có 01 cái nhà cất trên phần đất của bà M là nhà của bà T và hàng rào bị lấy mất lúc nào không biết và gọi điện báo cho bà M hay. Vì vậy bà M có đến gặp bà T nhiều lần để yêu cầu bà T di dời nhưng bà T không chịu di dời để trả lại đất cho bà M cất nhà. Nên bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T phải di dời toàn bộ căn nhà và các vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại nền nhà thửa số 400, tờ bản đồ số 37, diện tích 83,0m² và thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, diện tích 86,0m², tọa lạc ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp chỉ có diện tích 86,0m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Nên bà M thay đổi yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T phải trả đất cho bà M diện tích 86,0m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử

dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và di dời toàn bộ căn nhà để trả lại đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà Đỗ Thị Ngọc O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho M quyền sử dụng đất diện tích 86,0m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và buộc bà T, ông C có nghĩa vụ liên đới di dời bằng mọi hình thức một căn nhà lợp tol (nhà tạm) ra khỏi phần đất trên.

Lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị T: Nguyên trước đây bà T có được Nhà nước cấp một nền nhà. Sau đó do con bà T bệnh nên bà T mới bán lại cho bà D1 ở Đ, xã T (lâu quá không nhớ họ tên của bà D1). Đến khoảng năm 2023 thì bà D1 mới cho bà T chuộc lại nền nhà và đã giao nền đầy đủ cho bà T, nên bà T mới về cất nhà ở tại nền nhà đang tranh chấp. Qua yêu cầu của bà M thì khi nào Nhà nước cấp cho bà T nền nhà khác thì bà T sẽ di dời nhà trả lại đất cho bà M (Hiện nay nhà bỏ trống không ai ở).

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C: Ông C thống nhất theo lời trình bày của bà T, không thống nhất trả đất cho bà M, khi nào Nhà nước cấp cho ông C nền nhà khác thì ông C sẽ di dời nhà trả lại đất cho bà M (Hiện nay nhà bỏ trống không ai ở).

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp: Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 91, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 12, 26 Luật đất đai. Điều 166 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C di dời căn nhà tạm trên đất. Trả lại đất cho bà M.

Không yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, di dời tài sản và vật kiến trúc trên đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân

dân khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà Đỗ Thị Ngọc O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M quyền sử dụng đất diện tích 86,0m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và buộc bà T, ông C có nghĩa vụ liên đới di dời bằng mọi hình thức một căn nhà lợp tol (nhà tạm) ra khỏi phần đất trên.

Bà T và ông C không thống nhất theo yêu cầu của bà M, vì đất tranh chấp trên là của bà T và ông C được Nhà nước cấp, khi nào Nhà nước cấp cho bà T và ông C nền nhà khác thì bà T và ông C sẽ di dời nhà trả lại đất cho bà M.

Xét thấy: Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 86,0m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp). Nguồn gốc phần đất tranh chấp trên là của bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng từ của hộ Nguyễn Văn L vào năm 2018.

Theo công văn số: 223/CNVPĐKĐĐHĐTH-ĐKCG&TTLT ngày 06-02-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (cũ) cung cấp thông tin cho Tòa án như sau:

“Nội dung 1: Thửa đất số: 403, tờ bản đồ số: 37, diện tích: 86,0m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1961, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận từ thửa đất số: 2969, tờ bản đồ số: 2 (bản đồ 299), diện tích: 86,0m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn (Nguồn gốc: Nhận chuyển của hộ ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1962, địa chỉ: ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Nhận chuyển nhượng hết thửa đất không đo đạc, chỉ sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

Khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số: 403, tờ bản đồ số: 37, không tiến hành đo đạc thực tế, lý do: đối chiếu Bản đồ theo Chỉ thị 299/TTg sang Hệ thống bản đồ địa chính có tọa độ.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị M, đảm bảo đúng quy trình, trình tự thủ tục và trong quá trình thực hiện không có tổ chức, cá nhân nào tranh chấp, khiếu nại.

Nội dung 2: Hiện tại thửa đất số: 403, tờ bản đồ số: 37 diện tích: 86,0 m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện T, tỉnh

Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961, CCCD số: 087161000924, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Giấy chứng nhận có số vào sổ CS07476, số phát hành DI 172299, cấp ngày 09-11-2022.”

Theo công văn số: 140/UBND-NC ngày 30-7-2025 của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp cung cấp thông tin cho Tòa án như sau:

“1. Từ trước đến nay Ủy ban nhân dân huyện T không có cấp cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972, địa chỉ ấp D, xã T, huyện T (cũ), tỉnh Đồng Tháp nền nhà tái định cư hoặc cấp nền nhà trả chậm cho bà T.

2. Nền nhà đang tranh chấp giữa bà M với bà T diện tích 86m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tại xã T từ trước đến nay không có cấp cho bà Nguyễn Thị T.

3. Hiện nay trên địa bàn xã T Cơ không còn xét bố trí nền nhà trả chậm theo quy định của Chính phủ, do đó trường hợp của bà T không cơ sở xem xét.”

Từ những phân tích trên chúng tôi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M là có căn cứ nên chấp nhận, buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng đất diện tích là 86,0m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C có nghĩa vụ liên đới di dời bằng mọi hình thức một căn nhà lợp tol (nhà tạm) ra khỏi phần đất trên.

[3] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C phải có nghĩa vụ liên đới chịu trên án phí tổng phần đất tranh chấp diện tích 86,0m² theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 28-4-2025, đất tranh chấp có giá trị là 250.000đồng/01m² x 2 (hệ số điều chỉnh) x 86,0m² = 43.000.000đồng nên bà T và ông C phải có nghĩa vụ liên đới chịu 2.150.000 đồng án phí, nhưng do ông C là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định, bà T phải chịu 1.075.000 đồng án phí.

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí. Về tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị M thuộc trường hợp miễn nên không đặt vấn đề xử lý.

[4] Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà T và ông C phải có nghĩa vụ liên đới chịu 2.616.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn bán hàng số: 00000343 ngày 23-7-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Phiếu chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là

Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp), bà M đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo phiếu thu ngày 14-5-2024 do bà M đã thanh toán xong nên bà T và ông C có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M 2.616.000 đồng.

Bà M không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản:

Bà T và ông C phải có nghĩa vụ liên đới chịu là 900.000 đồng tiền chi phí định giá theo phiếu chi ngày 28-4-2025, do bà M đã thanh toán xong nên bà T và ông C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M 900.000 đồng.

Bà M không phải chịu chi phí định giá tài sản.

[6] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào điều 12, 17, 26, 27, 31, 236 của Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ vào điều 115, 164, 166, 169 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị M.

1. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng đất diện tích 86,0m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp) và buộc bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C có nghĩa vụ liên đới di dời bằng mọi hình thức một căn nhà lợp tol (nhà tạm) ra khỏi phần đất trên.

Phần đất có vị trí như sau:

Từ M1 đến M2 dài 4,00m

Từ M2 đến M3 dài 2,17m

Từ M3 đến M4 dài 15,00m

Từ M4 đến M5 dài 5,00m

Từ M5 đến M1 dài 16,00m

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-6-2024; Sơ đồ đo đạc ngày 13-6-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXIII kèm theo).

2. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ chịu 1.075.000 đồng (Một triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí.

Ông Trần Văn C được miễn toàn bộ tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí. Về tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị M thuộc trường hợp miễn nên không đặt vấn đề xử lý.

3. Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C phải có nghĩa vụ liên đới chịu 2.616.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn bán hàng số: 00000343 ngày 23-7-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Phiếu chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp), bà M đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo phiếu thu ngày 14-5-2024 do bà M đã thanh toán xong nên bà T và ông C có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M 2.616.000 đồng (Hai triệu sáu trăm mười sáu nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4 Nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn C phải có nghĩa vụ liên đới chịu là 900.000 đồng tiền chi phí định giá theo phiếu chi ngày 28-4-2025, do bà M đã thanh toán xong nên bà T và ông C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) .

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu chi phí định giá tài sản.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 15-9-2025).

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Bé Hương