

Bản án số: 33/2026/DS-PT
Ngày: 13 - 01- 2026
V/v tranh chấp “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: Ông Võ Ngọc Hải.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt.

Ông Võ Ngọc Giàu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 822/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1487/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số A, đường L, tổ B, Khóm C, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là 101, đường L, tổ B, Khóm H, Phường C, tỉnh Đồng Tháp).

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị N, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số C, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A, đường A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (nay là 13/26, đường A, Phường L, tỉnh Tây Ninh); là đại diện theo ủy quyền.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Trụ sở: Số A, đường R, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Quang H1 - Trưởng Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đồng Tháp

- Ông Nguyễn Trúc G - Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị N.

(Có mặt bà Đ, ông H; ông H1 và bà G xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày như sau:

Vào năm 2020, bà Đ có tham gia mua đấu giá đối với quyền sử dụng đất của ông Lê Công T bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc kê biên bán đấu giá, bà Đ trúng đấu giá đối với quyền sử dụng đất thửa 1309, diện tích 279,4m², đến ngày 07/6/2021 thì được cấp giấy chứng nhận. Thi hành án đã bàn giao phần đất trúng đấu giá cho bà Đ xong.

Theo bà Đ xác định khi bàn giao tài sản thì trên thửa 1309 đã có 01 phần nhà vệ sinh của bà Lê Thị N là chị ruột ông Lê Công T (được thể hiện trên sơ đồ mô tả hiện trạng theo biên bản thẩm định ngày 23/6/2025). Thi hành án yêu cầu bà Đ cho bà N tạm sử dụng nhà vệ sinh, khi nào có nhu cầu thì bà N sẽ tháo dỡ trả lại mặt bằng cho bà Đ và bà N cũng xác nhận sẽ tháo dỡ trả lại mặt bằng cho bà Đ khi nào bà Đ có nhu cầu nên bà Đ đồng ý, tuy nhiên chỉ nói miệng, không có lập văn bản gì, phía thi hành án cũng không thể hiện tài sản là nhà vệ sinh của bà N nằm trên thửa 1309. Đến nay bà Đ có nhu cầu làm hàng rào nhưng bà N không giữ lời hứa mà ngăn cản, la ó không chịu di dời.

Sau các buổi xem xét thẩm định thì các bên đã thống nhất xác định được một phần nhà vệ sinh của bà N xây dựng trên diện tích của thửa 1309 có kích thước như sau: chiều dài (theo hướng từ đường ĐT 848 nhìn vào) là 0,66m, chiều ngang (dọc theo đường ĐT 848) là 1,68m, chiều cao 2,65m, diện tích sàn xây dựng trên thửa 1309 là 1,1m².

Trong vụ án này thì giữa bà Đ và bà N đã tự thỏa thuận về giá trị quyền sử dụng và giá trị phần nhà vệ sinh bà N xây dựng trên thửa 1309 như sau: Xác định loại đất tại vị trí xây dựng nhà vệ sinh là đất trồng cây lâu năm có giá 4.000.000 đồng/m²; xác định toàn bộ giá trị phần nhà vệ sinh xây dựng trên thửa 1309 là 1.000.000 đồng, nên bà Đ, bà N không yêu cầu Tòa án ra quyết định định giá tài sản.

Nay bà Đ yêu cầu bà N phải di dời phần nhà vệ sinh xây lấn qua thửa 1309 có kích thước: $0,66 \times 1,68 = 1,1\text{m}^2$ để giao trả đất lại cho bà Đ quản lý sử dụng, bà Đ không hỗ trợ chi phí di dời.

Trường hợp Tòa án xét xử quyết định giữ nguyên phần nhà vệ sinh của bà N trên đất thửa 1309 thì bà Đ không thống nhất, vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu bà N di dời, nên không đưa ra ý kiến trong trường hợp này. Ngoài ra, bà Đ không đưa ra ý kiến, hay yêu cầu tranh chấp nào khác.

Bà Đ xác định đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho ai.

Tại phiên tòa, bà Đ thay đổi ý kiến, yêu cầu được nhận sử dụng phần nhà vệ sinh của bà N xây dựng trên thửa 1309 và đồng ý trả giá trị cho bà N theo giá mà các bên đã thỏa thuận là 1.000.000 đồng.

Bị đơn Lê Thị N và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh H thống nhất trình bày:

Bà N xác định có một phần nhà vệ sinh của bà N xây dựng nằm trên thửa 1309 hiện do bà Đ đứng tên quyền sử dụng. Sau các buổi xem xét thẩm định thì các bên đã thống nhất xác định được một phần nhà vệ sinh của bà N xây dựng trên diện tích của thửa 1309 có kích thước như sau: chiều dài (theo hướng từ đường ĐT 848 nhìn vào) là 0,66m, chiều ngang (dọc theo đường ĐT 848) là 1,68m, chiều cao 2,65m, diện tích sàn xây dựng trên thửa 1309 là 1,1m².

Tuy nhiên bà N xác định nhà vệ sinh này được bà N xây dựng từ trước khi bị kê biên, việc bà N được xây dựng nhà vệ sinh trên đất là do bà N và ông T là chị em ruột, bà N không có chồng con nên bà để ông T là con trai út trong nhà được tất cả quyền sử dụng mà cha mẹ để lại. Khi thi hành án kê biên và giao đất cho bà Đ thì không làm việc với bà N, đồng thời giữa bà N và bà Đ cũng không có thỏa thuận gì về việc di dời một phần nhà vệ sinh, do đó bà N không đồng ý di dời nhà vệ sinh theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Trường hợp Tòa án xét xử buộc bà N di dời phần nhà vệ sinh xây dựng trên thửa 1309 thì bà N cũng không đồng ý, giữ nguyên quan điểm ban đầu là không đồng ý di dời nên không đưa ra ý kiến trong trường hợp này. Ngoài ra, bà N không đưa ra ý kiến, hay yêu cầu tranh chấp nào khác.

Trong vụ án này thì giữa bà Đ và bà N đã tự thỏa thuận về giá trị quyền sử dụng và giá trị phần nhà vệ sinh bà N xây dựng trên thửa 1309 như sau: Xác định loại đất tại vị trí xây dựng nhà vệ sinh là đất trồng cây lâu năm có giá 4.000.000 đồng/m²; xác định toàn bộ giá trị phần nhà vệ sinh xây dựng trên thửa 1309 là 1.000.000 đồng, nên bà Đ, bà N không yêu cầu Tòa án ra quyết định định giá tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên ý kiến theo Văn bản số 107/CCTHADS ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Đồng Tháp, cụ thể:

Theo biên bản kê biên ngày 10/12/2019 thể hiện trên phần đất kê biên có một số cây trồng của ông T gồm: chuối, đu đủ, xoài và một số cây tạp, ngoài ra không có tài sản nào khác trên phần đất kê biên. Chi cục Thi hành án chỉ kê biên và bán đấu giá tài sản này của ông Lê Công T để thi hành án. Tại thời điểm kê biên, Chi cục Thi hành án không kê biên, bán đấu giá tài sản nào khác của ai trên phần đất kê biên của ông Lê Công T.

Theo biên bản giao nhận tài sản cho người mua trúng đấu giá ngày 19/01/2021 thể hiện trên phần đất cưỡng chế giao cho bà Nguyễn Thị Đ được nhận có một số giàn trồng hoa và 1.535 giỏ kiềng lá, Chi cục Thi hành án đã cho di dời toàn bộ ra khỏi phần đất giao cho bà Nguyễn Thị Đ được nhận, phần đất giao là phần đất trống, không còn bất cứ cây trồng, tài sản nào của ai trên phần đất giao cho bà Nguyễn Thị Đ.

Đối với việc bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu bà Lê Thị N tháo dỡ, di dời 01 phần nhà vệ sinh trên thửa đất số 1309, TĐĐ 26 thì THADS không có ý kiến.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp đã căn cứ các Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ

Bà N giao trả cho bà Đ quyền sử dụng có diện tích 1,1m² (thể hiện tại các mốc A-B-C-D-A theo biên bản thẩm định ngày 23/6/2025) và giao phần nhà vệ sinh (chiều cao 2,65m) xây dựng trên phần diện tích 1,1m² (thể hiện tại các mốc A-B-C-D-A theo biên bản thẩm định ngày 23/6/2025) cho bà Đ quản lý sử dụng.

(Kèm theo bản án là biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2025).

Bà Đ trả cho bà N giá trị phần nhà vệ sinh bà N xây dựng là 1.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, bà N không đồng ý nhận 1.000.000 đồng tiền đền bù nhà vệ sinh của bà Đ vì phần đất này cha mẹ bà đã cho bà từ năm 1993 và bà ở ổn định cho đến nay. Bà N không thiếu nợ ông Trần Rạng Đ1, khi kê biên và cưỡng chế thi hành án cơ quan thi hành án không thông báo cho bà N biết và cũng không mời làm việc nên bà N yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng cho bà N tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp trên đất có nhà vệ sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn bà Lê Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ xác định quan hệ tranh chấp là “Quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N:

[4.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 1,1m² (thể hiện tại các mốc A-B-C-D-A), trên đất có một phần nhà vệ sinh (chiều ngang 1,68m, chiều dài 0,66m, chiều cao 2,65m, diện tích sàn 1,1m²) do bà N xây dựng (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (Bút lục 141-143). Bà Đ yêu cầu bà N di dời phần nhà vệ sinh xây lấn qua thửa đất số 1309 để giao trả quyền sử dụng diện tích 1,1m² cho bà Đ quản lý sử dụng, bà Đ đồng ý trả giá trị tài sản trên đất cho bà N theo giá mà các bên đã thỏa thuận là 1.000.000 đồng. Bà N kháng cáo không đồng ý nhận 1.000.000 đồng tiền đền bù nhà vệ sinh của bà Đ và yêu cầu tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp trên đất có nhà vệ sinh.

[4.2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 1,1m² nằm trong thửa đất số 1309, tờ bản đồ số 26, diện tích 279,4m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11133 ngày 07/6/2021 cho bà Nguyễn Thị Đ, trên cơ sở bà Đ trúng đấu giá đối với quyền sử dụng đất của ông Lê Công T bị Chi cục Thi hành án thành phố Sa Đéc kê biên bán đấu giá để thi hành Quyết định số: 34/2017/QĐST-DS ngày 04/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc. Bà N cho rằng phần đất tranh chấp trước đây ba mẹ cho bà nhưng không có chứng cứ chứng minh nên án sơ thẩm xác định bà Đ là người đứng tên hợp pháp và có quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với thửa đất số 1309 theo quy định là có căn cứ.

[4.3] Theo Biên bản giao nhận tài sản thi hành án ngày 19/01/2021 (Bút lục 91) Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc cùng các ngành liên quan tiến hành đo đạc, trồng trụ đá, rào lưới B40 xung quanh, bàn giao quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ xong, thể hiện tài sản trên đất có một số giàn trồng hoa và 1.535 giỏ kiếng lá của ông T đã di dời. Tuy nhiên, bà Đ và bà N cùng xác định khi bàn giao tài sản thì trên thửa đất số 1309 đã có một phần nhà vệ sinh của bà

N. Bà Đ cho rằng bà và bà N có thỏa thuận miệng khi nào bà Đ cần sử dụng thì bà N sẽ di dời nhà vệ sinh trả lại phần đất này cho bà Đ. Bà N không thừa nhận và cho rằng nhà vệ sinh này bà xây dựng từ trước khi đất bị kê biên bán đấu giá nên không đồng ý di dời, yêu cầu được sử dụng nhà vệ sinh trên phần đất tranh chấp, không đồng ý hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đ. Xét hiện trạng một phần nhà vệ sinh của bà N có kết cấu: Lát gạch, khung sắt, mái tole, bà N xác định có thể di dời được và thực tế hiện nay bà N không còn sử dụng bỏ hoang vì đã xây dựng nhà vệ sinh mới. Trong quá trình giải quyết, bà Đ và bà N thống nhất toàn bộ giá trị tài sản trên diện tích 1,1m² là 1.000.000 đồng và tại phiên tòa sơ thẩm bà Đ đồng ý hoàn trả giá trị phần nhà vệ sinh cho bà N là 1.000.000 đồng nên án sơ thẩm giao một phần nhà vệ sinh xây dựng trên diện tích 1,1m² đất tranh chấp cho bà Đ quản lý sử dụng là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà N; Giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 169 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Bà N giao trả cho bà Đ quyền sử dụng có diện tích 1,1m² (thể hiện tại các mốc A-B-C-D-A theo biên bản thẩm định ngày 23/6/2025) và giao phần nhà vệ

sinh (chiều cao 2,65m) xây dựng trên phần diện tích 1,1m² (thể hiện tại các mốc A-B-C-D-A theo biên bản thẩm định ngày 23/6/2025) cho bà Đ quản lý sử dụng.

(Kèm theo bản án là biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2025).

Bà Đ trả cho bà N giá trị phần nhà vệ sinh bà N xây dựng là 1.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Bà Lê Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà Đ đã nộp theo Biên lai thu số 0007927 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp được khấu trừ vào án phí phải nộp.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.700.000 đồng, bà Nguyễn Thị Đ đã nộp tạm ứng và chi xong nên bà N có trách nhiệm nộp số tiền 1.700.000 đồng để hoàn trả cho bà Đ.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng người 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành án xong.

5. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực X, tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Hải