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

Bản án số: 309/2026/DS-PT
Ngày 08 - 4 - 2026
V/v tranh chấp 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: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Ông Sỹ Danh Đạt

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 05 tháng 02, ngày 01 tháng 4 và ngày 08 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 692/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp dân sự quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 677/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Xuân T, sinh năm 1978.

Người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T: Bà Phạm Thị Thu C, sinh năm 1980 theo Quyết định giải quyết việc dân sự số: 08/2023/QĐST-VDS ngày 18/8/2023.

Cùng địa chỉ: Số C, Ấp H, xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Xuân T: Ông Cao Minh T1 là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị K, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số C, Ấp H, xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị K: Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số A, Khóm B, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1963.

3.2. Anh Trần Thanh B, sinh năm 1990.

3.3. Chị Phạm Thị Cẩm T3, sinh năm 1993.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn B1 và chị Phạm Thị Cẩm T3: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số C, Ấp H, xã L, huyện L (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T theo Quyết định giải quyết việc dân sự số: 08/2023/QĐST-VDS ngày 18/8/2023 là nguyên đơn trong vụ án.

(Bà C, Luật sư T1, anh T2, ông H có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Mai Xuân T trình bày:

Ông T đang quản lý, sử dụng thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 8, diện tích 490,8m², mục đích sử dụng: đất ONT 378,8m^2 và đất trồng cây lâu năm 112m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông T đứng tên quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là một phần của thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 8 nhận chuyển nhượng từ ông Mai Xuân P là cha ruột của ông T vào năm 2013, trước đó thửa đất 1237 ông P nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Ú vào ngày 27/02/2009, diện tích 624,8m².

Năm 2007, giữa ông P và bà Lê Thị K phát sinh tranh chấp tại thửa đất 1237 và kết quả giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp hai bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 64, ngày 16/4/2008 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. Ông P đồng ý chuyển nhượng cho bà K một phần diện tích thửa đất 1237 trong phạm vi có căn nhà của bà K đang ở trên đất và sử dụng diện tích 134m², chiều ngang đầu ngoài hướng ra lộ ĐT 852 là 4,3m, chiều ngang đầu trong là 4,6m, chiều dài hai bên là 30m và giáp với thửa đất 1231 của ông Trần Hoàng D, vị trí diện tích đất chuyển nhượng và giao cho bà K còn cách lộ ĐT 852 một đoạn 16,5m và còn cách hậu thửa đất 1237 là 24m, tức là phía trước và phía sau vẫn còn đất của ông P, thuộc phần còn lại của thửa đất 1237 là 16,5m và 24m. Sau đó, qua thủ tục thi hành án đối với quyết định nói trên của Tòa án thì bà K cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, thuộc thửa đất 1381, tờ bản đồ số 8, diện

tích 134m² và vị trí đất cũng đúng như kết quả giải quyết nói trên, diện tích đất còn lại của ông P được cấp lại thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8.

Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng bà K đã bao chiếm phần đất phía trước và phía sau một phần thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8 của ông T, cụ thể, bà K bao chiếm phần diện tích phía trước nhà bà K chiều ngang 4,2m, chiều dài 8,3m là 35,4m²; diện tích đất chiều ngang phía sau bà K xây dựng chiều ngang 5,5m, vì bà K chỉ được sử dụng chiều ngang 4,6m, nên yêu cầu lấy lại chiều ngang lấn chiếm diện tích khoảng 5,5m^2, tổng hai diện tích đất bao chiếm là 40,9m².

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ bà K phải trả lại diện tích đất bao chiếm tổng cộng 40,9m² theo đo đạc thực tế gồm: diện tích phía trước nhà bà K 29,4m²; diện tích bên hông nhà bà K 11,5m², thuộc một phần thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 8 do ông T đứng tên quyền sử dụng đất và bà K phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc có trên diện tích đất nói trên trả lại đất cho ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T do bà C đại diện thay đổi yêu cầu khởi kiện bà K được sử dụng diện tích 11,5m^2 đã xây dựng nhà ở thể hiện các mốc M11, M12, M1 phải trả giá trị theo giá của Công ty định giá đất ONT là 7.108.000 đồng/1m^2; bà K được sử dụng lối đi phía trước chiều ngang 1,5m với diện tích 11m^2 thể hiện ở các mốc M14, M6, M7, M15 về M14 phải trả giá trị theo giá của Công ty định giá đất CLN là 2.843.200 đồng/1m^2 và diện tích còn lại 18,4m^2 thể hiện ở các mốc M5, M14, M15, M13 về M5 phải tháo dỡ, di dời trả lại đất cho ông T.

- Bị đơn bà Lê Thị K có đơn yêu cầu phản tố và trình bày:

Nguồn gốc đất bà K được công nhận và quản lý sử dụng từ trước đến nay với diện tích chiều ngang 5m, chiều dài 30m, diện tích 150m^2, trên đất xây dựng căn nhà cấp 4, chiều ngang phía trước 4,2m, chiều dài 30m, chiều ngang phía sau 5,37m, nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 134m^2. Đầu năm 2024, ông T làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đo đạc bà K mới biết phần đất phía trước diện tích 29,4m^2 thuộc ông T quản lý nên không thống nhất.

Phần diện tích 29,4m^2 phía trước nhà của bà K thể hiện ở các mốc M5, M6, M7, M13 về M5 giáp với tỉnh lộ 852 hộ bà K quản lý sử dụng từ trước đến nay và chỉ lối đi duy nhất trong nhà ra đường, khi bà K được công nhận và quyết định của Thi hành án tính từ mốc lộ giới vào 30m không nghĩ rằng phía trước nhà là phần đất của ôngTrường, hộ bà K sử dụng từ trước đến nay ông T cũng không ý kiến gì về diện tích bà K quản lý sử dụng, bà K nhiều lần thương lượng với bà C về phần diện tích phía trước nhà nhưng bà C không đồng ý.

Bà K có đơn phản tố yêu cầu ông T phải mở lối đi cho hộ bà K chiều ngang 1,5m thể hiện ở các mốc M14, M6, M7, M15 về M14 không trả giá trị,

phần diện tích còn lại công nhận cho bà K được tiếp tục quản lý sử dụng và trả giá trị cho ông T theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà K thay đổi yêu cầu phản tố đồng ý trả giá trị toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho ông T theo giá đất cây lâu năm, lấy 02 giá đất cộng lại chia hai và công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho bà K được quản lý sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Thanh B và chị Phạm Thị Cẩm T3 trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của của bà Lê Thị K.

Tại Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp) tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân T (người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Thị Thu C).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị K.

3. Công nhận cho bà Lê Thị K được quyền sử dụng đất diện tích 39,1m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thể hiện ở các mốc M5, M14, M6, M7, M15, M13, M12, M11, M13 về M5 (theo sơ đồ là 40,9m^2 – 1,8m^2 không tranh chấp), thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 8. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc đất ngày 10/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

4. Bà Lê Thị K có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông Mai Xuân T (người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Thị Thu C) số tiền là 58.493.000 đồng (Năm mươi tám triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng).

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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Bà Lê Thị K và ông Mai Xuân T (người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Thị Thu C) được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa 1831 của bà K và thửa 1832 của ông T theo bản án tuyên, kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

6. Tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị K.

Ông Mai Xuân T (người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Thị Thu C) chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm

nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015103, ngày 14/10/2024. Ông T (người đại diện theo pháp luật là bà C) được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005573, ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

7. Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Mai Xuân T chịu 2.809.000 đồng (Hai triệu tám trăm lẽ chín nghìn đồng) (Đã thu và chi xong).

Bà Lê Thị K có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Xuân T (người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Thị Thu C) 2.809.000 đồng (Hai triệu tám trăm lẽ chín nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T theo Quyết định giải quyết việc dân sự số: 08/2023/QĐST-VDS ngày 18/8/2023 kháng cáo bản án dân sự ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp), không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T trình bày: Vẫn giữ kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư Cao Minh T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Xuân T trình bày: Nguồn gốc thửa đất 1381, 1382 được tách từ thửa đất 1237 của ông Mai Xuân P, bà Lê Thị K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 134m^2, thửa đất 1381 vào ngày 31/7/2013 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, thửa đất 1382 của ông Mai Xuân T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/9/2013 nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông P, phần diện tích tranh chấp 40,9m^2, thuộc thửa đất 1382 là của ông T. Trong đó bà K xây dựng nhà kiên cố diện tích 11,5m^2; 29,4m^2 xây dựng mái che phía trước gắn liền với căn nhà, thống nhất cho bà K sử dụng 22,5m^2 phải trả giá trị đất ở theo giá của Công ty thẩm định giá, còn lại 18,4m^2 phải tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất cho ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không bổ sung gì thêm.

Anh Nguyễn Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị K trình bày: Không thống nhất kháng cáo của bà Phạm Thị Thu C, phần đất

tranh chấp 40,9m^2 gia đình bà K đang sử dụng đã xây dựng căn nhà và lối đi ra đường Đ, bà K yêu cầu được tiếp tục sử dụng, đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T số tiền 146.647.000 đồng.

Ông Trần Văn H trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của anh Nguyễn Thanh T2, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp diện tích 40,9m^2 là loại đất trồng cây lâu năm, buộc bà K trả giá trị cho ông T là chưa phù hợp với hiện trạng sử dụng, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Việc bà K đồng ý tự nguyện trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 40,9m^2 với giá 146.647.000 đồng là phù hợp theo quy định pháp luật và có lợi cho ông T, nên công nhận sự tự nguyện này. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Thu C, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp dân sự quyền sử dụng đất" thụ lý giải quyết phù hợp khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T do bà C đại diện theo pháp luật khởi kiện đồng ý cho bà K được sử dụng diện tích 11,5m^2 đã xây dựng nhà thể hiện các mốc M11, M12, M1 phải trả giá trị theo giá của Công ty định giá đất ONT là 7.108.000 đồng/m^2 và bà K được sử dụng lối đi phía trước chiều ngang 1,5m với diện tích 11m^2

thể hiện các mốc M14, M6, M7, M15 về M14 phải trả giá trị theo giá của Công ty định giá đất CLN là 2.843.200 đồng/m^2, phần diện tích còn lại 18,4m^2 thể hiện các mốc M5, M14, M15, M13 về M5 phải tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất cho ông T.

Thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8, diện tích 490,8m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P vào ngày 02/10/2012, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 11/9/2013, ông P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8, diện tích 490,8m^2 cho ông T. Ngày 23/9/2013, ông T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L xác nhận biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Thửa đất 1381, tờ bản đồ số 8, diện tích 134m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho hộ bà K vào ngày 31/7/2013, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K là thu hồi quyền sử dụng đất của ông P theo Quyết định số: 64/2008/QĐST-DS ngày 16/4/2008 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp) về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Theo Quyết định số: 633/QĐ-THA ngày 13/7/2009 của Thi hành án dân sự huyện L về việc thi hành án theo đơn yêu cầu có xác định: *"...Vị trí đất ngay nhà chị K đang ở, kích thước đất chiều rộng tính theo hiện trạng chị K đang ở, kích thước đất chiều rộng tính theo hiện trạng chị K đang sử dụng, chiều dài tính từ mốc lộ giới đường tỉnh lộ (ĐT 852) trở vào trong là 30m (theo sơ đồ biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 17/8/2007)..."*.

Theo Sơ đồ đo đạc thể hiện phần đất bà K đang sử dụng diện tích 173,1m^2, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K diện tích 134m^2 thì tăng, bà K cho rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc, bà K thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 40,9m^2 là của ông T. Tại Công văn số: 50/UBND-NC ngày 27/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện L cung cấp thông tin: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8 không đo đạc thực tế và các hộ giáp ranh không ký tên; khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K tại thửa đất 1381, tờ bản đồ số 8 không đo đạc thực tế và các hộ giáp ranh không ký tên.

Do phần đất tranh chấp bà K đã xây vách tường bên hông nhà vào năm 2006 kiên cố, bơm cát san lấp xây dựng mái che phía trước gắn liền với nhà và giáp lộ, để đảm bảo bà K có lối đi, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà K được tiếp tục quản lý sử dụng và trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T là có cơ sở. Tuy nhiên, việc trả giá trị loại đất cây lâu năm và lấy giá của Hội đồng định giá và giá của Công ty Cổ phần G - Chi nhánh H1 bình quân buộc bà K có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông T số tiền 58.493.000 đồng là chưa đúng với diện tích tranh chấp và hiện trạng bà K sử dụng.

Tại Công văn số: 338/CN.KVXVII-KTĐC ngày 22/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thông tin:‘‘Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8, diện tích 490,8m^2, được cấp không xác định vị trí đất ở và đất trồng cây lâu năm nên không có cơ sở xác định phần diện tích: 18,4m^2, 11,0m^2, 11,5m^2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 10/4/2024 là loại đất gì nên căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và quá trình thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án xem xét’’.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8, diện tích 490,8m^2, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 378,8m^2 và đất trồng cây lâu năm 112m^2. Phần đất tranh chấp bà K sử dụng xây dựng nhà và phía trước căn nhà giáp lộ, có cơ sở xác định là đất ở, để đảm bảo quyền lợi của đương sự, lấy giá bình quân của của Hội đồng định giá và giá của Công ty Cổ phần G - Chi nhánh H1 tính giá trị. Giá Công ty thẩm định giá: đất ở là 7.108.000 đồng/m^2 và đất cây lâu năm là 2.843.000 đồng/m^2; Giá của Hội đồng định giá: đất ở là 1.600.000 đồng/m^2 và đất cây lâu năm là 150.000 đồng/m^2, cụ thể: 7.108.000 đồng/m^2 + 1.600.000 đồng/m^2 : 2 = 4.354.000 đồng/m^2 và 2.843.200 đồng/m^2 + 150.000 đồng/m^2 : 2 = 1.496.600 đồng/m^2. Như vậy, đất ở là 4.354.000 đồng/m^2 và đất cây lâu năm là 1.496.600 đồng/m^2, do phần đất tranh chấp có 11m^2 bà C yêu cầu trả giá trị đất cây năm, nên diện tích 29,9m^2 x 4.354.000 đồng/m^2 = 130.184.600 đồng và 11m^2 x 1.496.600 đồng/m^2 = 16.462.600 đồng, tộng cộng 146.647.200 đồng (làm tròn 146.647.000 đồng), nên hộ bà K có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất 146.647.000 đồng và bà K cũng đồng ý tự nguyện trả số tiền này là phù hợp có lợi cho ông T.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bà C là người đại diện theo pháp luật của ông T có một phần căn cứ, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp).

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T có một phần căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên án phí tính lại cho phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, bà K thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà C là người đại diện theo pháp luật của ông T và bà K phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà C là người đại diện theo pháp luật của ông T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp).

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân T do bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị K.

2.3. Công nhận cho bà Lê Thị K được quyền sử dụng diện tích 40,9m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thể hiện ở các mốc M5, M14, M6, M7, M15, M13, M12, M11, M13 về M5, thuộc một phần thửa đất 1382, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2024 của Tòa án; Sơ đồ đo đạc đất ngày 10/4/2024 và 10/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2.4. Buộc hộ bà Lê Thị K có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Mai Xuân T do bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật với số tiền 146.647.000 đồng (Một trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.5. Các đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Xuân T do bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm,

được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015103, ngày 14/10/2024. Ông T do bà C là người đại diện theo pháp luật được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005573, ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Đồng Tháp).

2.7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Mai Xuân T do bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật phải chịu 2.809.000 đồng (Hai triệu tám trăm lẽ chín nghìn đồng) đã nộp và chi xong.

Bà Lê Thị K có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Xuân T do bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật 3.809.000 đồng (Ba triệu tám trăm lẽ chín nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thu C là người đại diện theo pháp luật của ông Mai Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007602, ngày 01/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Đồng Tháp).

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 còn lại của bản án sơ thẩm không bị 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*:**
- Phòng KT - TT & THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 7 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 7 - Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA (Dũng).

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

Đã ký

Nguyễn Chí Dũng