

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 484/2026/DS-PT

Ngày: 28- 5-2026

“V/v Tranh chấp về Đòi lại  
tài sản và Hợp đồng thuê  
tài sản”.

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 Lê Thành Tôn

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Ông Nguyễn Chí Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 21 tháng 5 và ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 745/2025/TLPT-DS ngày 03/11/2025, về việc “Tranh chấp về Đòi lại tài sản và Hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 665/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị C (Kim C1), sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khóm M, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Khóm M, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Trịnh Hữu B, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Khóm M, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Lý Thị N, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Khóm M, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Thái Ngọc P, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Khóm M, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Chị Đoàn Thị Thúy A, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Khóm A, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Chị Đoàn Thị Thúy V, sinh năm 1993;

3.6. Chị Đoàn Thị Thúy H, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: Khóm M, phường H, tỉnh Đồng Tháp.

*(Bà Phạm Thị C, ông Đoàn Văn T, bà Thái Ngọc P, bà Lý Thị N, ông Trịnh Hữu B và chị Đoàn Thị Thúy H có mặt. Chị Đoàn Thị Thúy A và chị Đoàn Thị Thúy V vắng mặt có lý do)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo nguyên đơn trình bày: Bà C có phần đất ở và nhà cấp đường đalan tại khóm M, phường A, thành phố H, phía đối diện với phần đất này (phía giáp sát kênh) là đất của nhà nước nhưng bà cũng là người quản lý, sử dụng. Đất phía trong đường đalan thì nhà nước đã cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất phía ngoài đường đalan (phía giáp sát kênh) thì nhà nước không cấp giấy chứng nhận QSD đất vì mé kênh thuộc đất của nhà nước. Vào năm 1992 thì trên phần đất phía ngoài đường đalan (phía giáp sát kênh) bà có xây cất lên một mái trại nhỏ, khoảng 2m<sup>2</sup>, làm bằng cây tạp, mái lá, loại sàn, ván lót cây me tây (công), mục đích làm chỗ nạo cá chả để đi bán. Đến khoảng năm 1997 – 1998 thì nhà nước có mức kênh làm đường, bà có dỡ mái trại này ra để nhà nước mức đất làm đường, sau khi nhà nước mức đất làm đường xong thì bà tiếp tục xây cất lại mái trại này và sử dụng. Sau đó khoảng vài năm thì bà có gọi vợ ông T là bà T1 (bà T1 đã chết năm 2011) hùn làm nạo cá chả bán với bà và bà có tự mở rộng thêm cái trại tạm này ra cũng từ các vật liệu như ban đầu. Lúc hùn hạp nạo cá chả thì nhà bà T1 đã dời đi nơi ở khác rồi, trước đó thì nhà bà T1, ông T cũng ở gần nhà bà. Hai bên làm chung cho đến năm 2003 thì bà không làm nữa mà đi Bình Dương làm công ty cho đến nay, bà T1 tiếp tục sử dụng mái trại này làm cho đến khi bà T1 chết. Kế bên trại này là cái trại của bà Thái Ngọc P, sau khi bà T1 chết không làm nữa thì bà P là người quản lý, sử dụng cái mái trại này của bà từ năm 2012 cho đến nay.

Trong thời gian bà T1, bà P quản lý, sử dụng thì do mái trại này bị xuống cấp nên bà T1, bà P có tu bổ, sửa chữa, gia cố thêm vào cho kiên cố hơn như hiện nay, vì làm ăn có lợi nhuận nên tu bổ, sửa chữa, gia cố vào để có chỗ làm, chứ thật sự là cũng từ xác mái trại và nền mái trại mà bà đã xây dựng lên trước đó. Bà không có tặng, cho, cho thuê hay mua bán gì mái trại này với bà T1 hay bà P nên mái trại này vẫn là tài sản của bà.

Nay phần đất mái trại tạm này nhà nước quy hoạch làm bờ kè nên có hỗ trợ, bồi thường cái mái trại tạm này, do bà đi Bình Dương không có ở nhà nên ông T (chồng bà T1) đi đăng ký đứng tên nhận tiền hỗ trợ, bồi thường từ nhà nước. Bà không thống nhất vì mái trại này nguồn gốc là do bà xây cất lên và nằm trước đất của nhà bà, nên bà mới là người được hưởng tiền hỗ trợ, bồi thường từ nhà nước, chứ không phải ông T. Bà không biết nhà nước bồi thường, hỗ trợ bao nhiêu, nhưng hiện do tranh chấp nên ông T chưa nhận được tiền này từ nhà nước.

Nên nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn Văn T và bà Thái Ngọc P trả lại căn nhà tạm (trại), loại gỗ tạp, diện tích đo đạc thực tế là 35,2m<sup>2</sup>, tọa lạc khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, để bà tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc hỗ trợ, bồi thường nếu có. Bà không tranh chấp quyền sử dụng đất, vì đất xây dựng mái trại này là của nhà nước, không phải của người dân, chỉ tranh chấp xác căn mái trại này thôi.

Bà không thống nhất với lời trình bày của ông T vì gia đình bà không có bán buôn phần đất này cho bà Lý Thị N hay ông D (đã chết, chồng bà N) như ông T trình bày, vì đất này là đất mé sông của nhà nước nên người dân không được quyền mua bán.

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Thái Ngọc P, vì bà P là người quản lý, sử dụng cái trại này từ khi bà T1 chết năm 2012 cho đến nay, bà P đã có tu bổ, gia cố vào trại này nên nó mới tồn tại được như ngày hôm nay. Trong trường hợp nếu ông T thống nhất thì bà cũng thống nhất là tiền bồi thường, hỗ trợ của nhà nước chia làm 03 phần bằng nhau, bà 01 phần, ông T 01 phần và bà P 01 phần, các bên rút đơn kiện về và làm cam kết riêng. Còn nếu ông T không thống nhất thì bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình. Nếu Tòa án giải quyết căn trại tranh chấp này là của bà thì bà thống nhất trả giá trị xác trại tranh chấp này lại cho bà P theo giá của Hội đồng định giá là 14.119.000đ. Bà P và ông T phải trả lại xác nhà mái trại tranh chấp này cho bà, để bà tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc hỗ trợ, bồi thường nếu có, không liên quan gì tới bà P và ông T nữa.

Bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án và giá trị tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá. Ngoài ra, bà không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- Theo bị đơn trình bày: Ông T không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C. Vì vào khoảng năm 1999 thì nhà nước buộc toàn bộ khu vực ngoài mé sông này phải di dời để nhà nước làm đường đaldn, đến năm 2001 ông có cất trại tạm ở trước cửa nhà ông, vợ ông thu hoa chi chợ, đến năm 2003 thì khoảng đất trống trước nhà bà C thì ông có xây dựng lên một mái trại làm chả cá bán, vì phần phía trước này bà C và ông Trịnh Hữu B (chồng bà C) đã bán cho bà Lý Thị N và ông D1 (chồng bà N, đã chết) vào năm 1992 rồi, ông có qua xin vợ chồng bà N, ông D1 để cất mái trại này thì được thống nhất nên ông

mới xây cất lên. Thợ làm mái trại này do ông gọi thợ là ông Huỳnh Ngọc L xây dựng, chất liệu cây tràm, toln, bạch đằng, loại nhà sàn. Trước đó thì ai đăng ký trại này với nhà nước tên ông thì ông không biết, nhưng sau đó nhà nước có mời ông và các hộ khác đến giải quyết quyền lợi thì ông có đến dự, vì trại này của ông nên nhà nước mời ông. Vì nhà nước đang làm dự án bờ kè yêu cầu các hộ dân phải di dời. Vào năm 2012 thì nhà nước có mời ông ra và thông báo ông sẽ nhận được 14.000.000 đồng hỗ trợ, bồi thường tiền di dời mái trại này, nhưng từ đó cho đến nay dự án không làm, ông cũng chưa nhận được tiền gì từ nhà nước. Nay do bà C phát sinh tranh chấp nên nhà nước cũng chưa hỗ trợ, bồi thường tiền di dời mái trại này. Khoảng tháng 6/2024 nhà nước có vào đo đạc cụ thể diện tích trại này, có sự chứng kiến của ông Trần Trung Đ (ở gần trại cá này) và ông Trịnh Hữu B (chồng bà C) thì không ai có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì cả, nên nhà nước mới lấy tên ông làm chủ trại này.

Nay ông không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà C, vì căn nhà tạm (trại) là của cá nhân ông, không liên quan gì đến bà C. Do ông xây dựng lên cách đây trên 20 năm và quản lý, sử dụng làm trại để vợ làm cá chả bán kiếm tiền. Nay căn nhà tạm (trại) này trùng vào quy hoạch của nhà nước nên có hỗ trợ bồi thường tiền di dời, bà C thấy vậy nên từ đâu chạy về tranh chấp với ông. Nhà nước bồi thường, hỗ trợ cho ông số tiền là 66.099.100 đồng, ông chưa nhận tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ do bà C tranh chấp. Căn nhà tạm (trại) này ông xây dựng trên đất mé sông là đất của nhà nước, không có được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông không tranh quyền sử dụng đất vì đất của nhà nước. Nhưng năm 1992, đất này do bà Lý Thị N (vợ ông D đã chết) làm chủ, bà N mua từ gia đình của nguyên đơn bà Phạm Thị C (tên gọi ở xóm là Kim C1) do mẹ chồng của bà C1 là bà Nguyễn Thị H1 đứng ra bán cho bà N. Sau đó ông xin vợ chồng bà N thống nhất cho ông xây dựng trại để làm chả cá bán qua ngày. Trại này ông xây dựng trên 20 năm nay, không ai nói gì hay tranh chấp gì, có thợ làm nhà xác nhận việc này. Nhà kết cấu gỗ tạp và lợp toln, tọa lạc tại khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, nằm trước nhà bà C1, phía mé sông. Hiện vẫn còn, nhà nước chưa di dời và ông chưa dỡ bỏ do chưa nhận tiền bồi thường. Sau khi bà N mua từ gia đình bà C1 thì bà C1 có qua xin bà N xây dựng nhà bán chả cá, nhưng bà N không cho, cả hai cự lộn, đánh lộn với nhau, sau đó ông xin bà N xây dựng cho tới nay. Khi ông xây dựng là đất trống chứ không có nhà hay công trình gì của bà C1 cả.

Ông không thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Thái Ngọc P, vì cái trại này là do ông tự xây dựng lên nên chỉ ông mới được hưởng tiền bồi thường từ nhà nước, chứ không ai được hưởng cả. Bà P quản lý, sử dụng cái trại tranh chấp này của ông từ năm 2012 cho tới nay, do ông thấy bà P là con cháu nên ông mới để cho bà P quản lý, sử dụng, vì bà P sử dụng nên bà P phải tự bỏ chi phí ra tu bổ, gia cố vào là điều đương nhiên, vì có tu bổ, gia cố mới sử dụng được, ông cũng không ép buộc bà P phải gia cố, tu bổ, vì nhà trại này của riêng ông.

Đồng thời ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thái Ngọc P trả cho ông số tiền là 60.000.000 đồng, đây là số tiền mà bà P phải trả tiền thuê (tiền sử

dụng) cái trại đang tranh chấp trong vụ án cho ông (500.000đ/tháng x 10 năm = 60.000.000 đồng), vì bà P quản lý sử dụng cái trại tranh chấp này của ông 10 năm nay mà không trả tiền thuê cho ông. Ông không có làm hợp đồng thuê hay thỏa thuận cho thuê, nhưng do cái trại này của ông nên bà P phải có nghĩa vụ trả tiền thuê (tiền sử dụng) lại cho ông.

Ông thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và giá trị tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá. Ngoài ra, ông không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Ngọc P trình bày:* Bà hiện là người đang quản lý, sử dụng cái trại đang tranh chấp giữa bà C1 và ông T để làm chả cá bán qua ngày. Vì cặp ranh cái trại này thì bà cũng có cái trại của riêng bà, bà cũng chưa nhận tiền bồi thường của nhà nước. Bà không nhớ cụ thể, nhưng lâu lắm rồi ngay vị trí cái trại mà các bên đang tranh chấp này thì bà C1 có xây dựng lên cái trại để làm chả cá bán, làm bằng chất liệu đơn sơ, cây gỗ tạp, vách mái lá, vì phần đất xây dựng trước nhà bà C1. Bà C1 làm một thời gian thì có rủ thêm vợ ông T là bà T1 cùng làm chả cá bán trên cái trại này. Vì trại làm đơn sơ nên khoảng vài năm bị xuống cấp hư hỏng nên phải tu bổ, gia cố thường xuyên. Trong thời gian bà C1 và bà T1 làm chung thì hai bên cũng cùng tu bổ, gia cố để có chỗ bán. Sau đó khoảng cách đây khoảng 20 năm thì bà C1 không làm nữa mà bỏ đi làm công nhân ở Bình Dương, bà T1 tiếp tục quản lý, sử dụng cái trại này để bán chả cá cho đến khi bà T1 chết. Vì trại này làm đơn sơ nên vài năm bị xuống cấp nên bà T1 phải tu bổ, gia cố thường xuyên trong thời gian bà bán chả cá. Sau đó thì bà T1 chết khoảng năm 2012 thì bà là người quản lý, sử dụng cái trại này cho đến nay và hiện cũng là người đang quản lý, sử dụng cái trại này. Trong thời gian bà quản lý, sử dụng cái trại này thì bà cũng bỏ chi phí ra để tu sửa, gia cố, vì nó thường xuyên xuống cấp, nên nay bà yêu cầu tiền bồi thường của nhà nước chia làm 03 phần bằng nhau, bà 01 phần, bà C1 01 phần và ông T 01 phần, vì cái trại này thì ban đầu làm từ xác trại của bà C1 mà có ra như hiện nay, sau đó đến ông T và cuối cùng là bà, chứ không phải của riêng ai.

Theo đơn yêu cầu độc lập thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị C và ông Đoàn Văn T trả cho bà số tiền là 22.033.000 đồng, đây là số tiền mà bà được hưởng 1/3 đối với giá trị cái trại (tài sản đang tranh chấp) mà nhà nước hỗ trợ bồi thường khi làm dự án. Tuy nhiên, nay bà thay đổi yêu cầu là chỉ yêu cầu bà Phạm Thị C và ông Đoàn Văn T trả cho bà số tiền là 14.119.000đ (theo giá trị của Hội đồng định giá đã định), vì toàn bộ xác trại này bà đã tu bổ vào mới được như hiện nay, nên bà kiện lấy lại giá trị toàn bộ xác trại này, bà sẽ trả nhà lại cho bà C hoặc ông T theo phán quyết của Tòa án, sau này nhà nước bồi thường, hỗ trợ cho ai thì người đó được hưởng toàn bộ, bà không tranh chấp gì tiền mà nhà nước bồi thường, hỗ trợ. Bà không tranh chấp gì về sử dụng đất xây dựng căn trại này, vì đất của nhà nước.

Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu bà trả cho ông số tiền thuê (tiền sử dụng) phần căn trại này là 60.000.000 đồng (500.000đ/tháng x 10 năm =

60.000.000 đồng), thì bà không thống nhất, vì cái trại này không ai cho thuê hay chuyển nhượng, mua bán gì được, bỏ trống ai vào sử dụng thì sử dụng, người nào sử dụng thì tự tu bổ vào, tự sửa chữa, trả tiền điện nước. Cái trại này nguồn gốc của bà C sử dụng và làm ra đầu tiên, tới bà T1 (vợ ông T) và sau này là tới bà, không ai thuê mượn gì cả.

Bà thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và giá trị tài sản tranh chấp của Hội đồng định giá. Ngoài ra, bà không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu B trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của vợ là bà Phạm Thị C, không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N trình bày:* Phần đất xây dựng căn trại tranh chấp trong vụ án là đất mé sông của nhà nước. Vào khoảng năm 1992 bà có đưa cho ông B (chồng bà C) 400.000 đồng để bà được sử dụng phần đất này, chứ không phải mua bán đất, chỉ sử dụng một thời gian. Bà có làm nơi đậu ghe một thời gian và có làm cầu cho dân xung quanh lấy nước sử dụng, nhưng bà C không cho nên hai bên cứ cãi đánh nhau và bỏ trống đến khoảng năm 2004 thì vợ chồng ông T xin bà cất trại bán chả cá. Nên cái trại tranh chấp này là của ông T, ông T được quyền hưởng tiền bồi thường từ nhà nước. Nay không còn liên quan gì đến bà. Bà không có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị Thúy A, chị Đoàn Thị Thúy V và chị Đoàn Thị Thúy H trình bày:* Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Đoàn Văn T, không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị C; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn ông Đoàn Văn T;

Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Ngọc P;

Buộc bà Thái Ngọc P và ông Đoàn Văn T phải trả lại căn trại (nhà tạm) tranh chấp trong vụ án này cho bà Phạm Thị C. Căn trại (nhà tạm) có diện tích 35,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phạm Thị C được quyền sở hữu căn trại (nhà tạm) tranh chấp trong vụ án này (không bao gồm có quyền sử dụng đất xây dựng căn trại này). Bà C được quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để liên hệ thực hiện các thủ tục liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với căn trại (nhà tạm) tranh chấp này (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Thái Ngọc P một phần giá trị căn trại (nhà tạm) tranh chấp này là 11.295.000 đồng.

Buộc bà Phạm Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn Văn T một phần giá trị căn trại (nhà tạm) tranh chấp này là 2.824.000 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Thái Ngọc P và ông Đoàn Văn T cùng các thành viên trong gia đình không được cản trở bà Phạm Thị C thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật đối với căn trại (nhà tạm) tranh chấp nêu trên.

Kèm theo Bản án này là Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Bà Phạm Thị C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012241 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, Đồng Tháp;

Bà Thái Ngọc P phải chịu án phí là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 550.000 đồng theo biên lai thu số 0000716 ngày 05/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp. Bà P được nhận lại 250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Đoàn Văn T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 1.350.000 đồng, nguyên đơn bà Phạm Thị C phải chịu chi phí này (bà C đã nộp tạm ứng và đã chi xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/6/2025, bị đơn là ông Đoàn Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp), bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà P, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, buộc bà P trả cho ông T số tiền sử dụng căn trại là 60.000.000 đồng.

## Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo bà Phạm Thị C trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn Văn T và bà Thái Ngọc P trả lại căn nhà tạm (trại), loại gỗ tạp, diện tích đo đạc thực tế là 35,2m<sup>2</sup>, tọa lạc khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, để bà tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục liên

quan đến việc hỗ trợ, bồi thường nếu có. Bà không tranh chấp quyền sử dụng đất, vì đất xây dựng mái trại này là của nhà nước.

Bà C không thống nhất theo yêu cầu của ông T. Bà C thống nhất trả giá trị căn trại tranh chấp này lại cho bà P theo giá của Hội đồng định giá là 14.119.000 đồng.

*Theo ông Đoàn Văn T trình bày:* Ông T không đồng ý theo yêu cầu của bà C. Đồng thời, ông T yêu cầu bà Thái Ngọc P trả cho ông số tiền là 60.000.000 đồng, đây là số tiền mà bà P phải trả tiền thuê (tiền sử dụng) cái trại đang tranh chấp trong vụ án cho ông ( $500.000\text{đ}/\text{tháng} \times 10 \text{ năm} = 60.000.000 \text{ đồng}$ ), vì bà P quản lý sử dụng cái trại tranh chấp này của ông 10 năm nay mà không trả tiền thuê cho ông. Ông không có làm hợp đồng thuê hay thỏa thuận cho thuê, nhưng do cái trại này của ông nên bà P phải có nghĩa vụ trả tiền thuê (tiền sử dụng) lại cho ông.

*Theo bà Thái Ngọc P trình bày:* Yêu cầu bà Phạm Thị C và ông Đoàn Văn T trả cho bà số tiền là 14.119.000 đồng (theo giá trị của Hội đồng định giá đã định), vì toàn bộ xác trại này bà đã tu bổ vào mới được như hiện nay, nên bà kiện lấy lại giá trị toàn bộ xác trại này, bà sẽ trả nhà lại cho bà C hoặc ông T theo phán quyết của Tòa án, sau này nhà nước bồi thường, hỗ trợ cho ai thì người đó được hưởng toàn bộ, bà không tranh chấp gì tiền mà nhà nước bồi thường, hỗ trợ. Bà không tranh chấp gì về phần đất xây dựng căn trại này vì đây là đất của nhà nước.

*Theo ông Trịnh Hữu B trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Phạm Thị C, không có ý kiến gì khác.

*Theo bà Lý Thị N trình bày:* Trại tranh chấp này là của ông T, ông T được quyền hưởng tiền bồi thường từ nhà nước. Bà không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì trong vụ án này.

*Theo chị Đoàn Thị Thúy H trình bày:* Thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông T.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp) theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, không chấp nhận yêu cầu của ông T về yêu cầu bà P trả tiền thuê

60.000.000 đồng, chấp nhận một phần yêu cầu của bà P, buộc ông T trả cho bà P 80% giá trị căn trại là 11.295.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông T còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự nhưng chị Đoàn Thị Thúy A, chị Đoàn Thị Thúy V có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp), bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà P, chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc bà P trả cho ông T số tiền sử dụng căn trại là 60.000.000 đồng.

Xét thấy:

Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ thì tài sản tranh chấp là 01 căn trại (nhà tạm), có diện tích là 35,2m<sup>2</sup>, kết cấu sàn gỗ tạp, khung gỗ tạp, mái toln sóng tròn, vách lưới B40, tọa lạc tại khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Căn trại (nhà tạm) này xây dựng trên đất mé kênh thuộc đất của Nhà nước quản lý, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự trong vụ án chỉ tranh chấp quyền sở hữu đối với căn trại (nhà tạm) này, không tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền với căn trại (nhà tạm) này. Căn trại (nhà tạm) này hiện nay do bà Thái Ngọc P là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2012 cho đến nay. Theo Văn bản số 120/BQLDA ngày 21/01/2025 của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố H thì căn trại (nhà tạm) này nằm trong ranh GPMB thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và cải thiện môi trường tuyến dân cư Mương Nhà Máy; phần tài sản đang tranh chấp hiện nay chưa lên phương án bồi thường và chưa trình thông qua Hội đồng bồi thường để thống nhất bồi thường.

Theo bà C cho rằng căn trại (nhà tạm) này là của bà; ông T cũng cho rằng căn trại (nhà tạm) này là của ông; bà P thì cho rằng căn trại này là của bà C nhưng do bà quản lý, sử dụng từ năm 2012 cho tới nay và bà đã tu bổ, sửa chữa lại nên yêu cầu trả lại giá trị căn trại (nhà tạm) này lại cho bà.

Vị trí xây dựng căn trại (nhà tạm) mà các đương sự tranh chấp trong vụ án nằm ở mé kênh (sông), đất thuộc nhà nước quản lý, chứ không được xây dựng

trên phần đất riêng của đương sự nào. Tuy nhiên, vị trí xây dựng căn trại (nhà tạm) tranh chấp này nằm trước đối diện với nhà ở của bà C. Ông T cho rằng ông xây dựng trên đất của ông D1, bà N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H1 (mẹ chồng của bà C). Tuy nhiên, theo lời trình bày của bà N thì không phải chuyển nhượng mà là đưa tiền cho ông B (chồng bà C) để được sử dụng đất một thời gian.

Bà C và bà T1 trước đây cùng làm nghề nạo cá làm chả bán và theo lời trình bày của bà P và người làm chứng thì có thời gian 02 bà cùng sử dụng căn trại (nhà tạm) này để bán chả cá do mình làm ra, tuy nhiên việc làm, kinh doanh, mua bán chả cá này thì bà C là người có trước hơn bà T1 là vợ ông T.

Bà C và ông T đều trình bày căn trại này là do mình xây dựng lên. Tuy nhiên hiện nay bà P là người đang quản lý, sử dụng căn trại (nhà tạm) này, việc bà P quản lý, sử dụng là từ năm 2012 cho đến nay là khoảng 13 năm. Năm 2012, khi bà P vào quản lý, sử dụng thì cả bà C và ông T đều không ai ngăn cản hay có ý kiến phản đối, tranh chấp gì. Theo lời trình bày của bà P thì căn trại tranh chấp này ban đầu là do bà C xây dựng, sau đó bà C và bà T1 (vợ ông T) cùng sử dụng, sau đó đến bà T1 sử dụng và từ năm 2012 đến nay bà P là người quản lý, sử dụng. Đồng thời, bà P cũng có một căn trại cũng làm nơi bán chả cá giáp ranh với căn trại tranh chấp này.

Vật liệu xây dựng căn trại (nhà tạm) tranh chấp này thì theo các bên đương sự trình bày không phải là loại kiên cố gạch, đá, mà đa phần là gỗ tạp, toln nên thời hạn sử dụng ngắn, phải thường xuyên sửa chữa, tu bổ, gia cố vào mới sử dụng được. Nên trong thời gian ai quản lý, sử dụng thì phải tự mình bỏ chi phí ra để sửa chữa, tu bổ, gia cố là có thật. Nên vào năm 2003, khi bà C không làm chả cá nữa mà bỏ đi Bình Dương làm thì ông T vào sửa chữa, tu bổ, gia cố cái trại này để sử dụng, chứ không phải làm mới từ ban đầu như ông T trình bày.

Từ những nội dung phân tích trên nhận thấy, lời trình bày của bà C và bà P là có căn cứ, lời trình bày của ông T là không có căn cứ. Tuy nhiên, do trong thời gian mỗi bên quản lý, sử dụng thì mỗi bên tự bỏ chi phí ra để sửa chữa, tu bổ, gia cố vào căn trại (nhà tạm) tranh chấp này, nên bà C được quản lý, sử dụng căn trại và phải trả lại giá trị, chi phí cho ông T (chồng bà T1) và bà P. Xét về thời gian của mỗi bên quản lý, sử dụng và vật liệu làm căn trại (nhà tạm) tranh chấp này là thô sơ, không kiên cố thì bà P là người sử dụng lâu nhất với thời gian là khoảng 13 năm và là người sau cùng nên bà P được trả lại 80% giá trị, ông T được trả lại 20% giá trị căn trại (nhà tạm) tranh chấp này. Giá trị căn trại (nhà tạm) tranh chấp này theo Hội đồng định giá đã định là 14.119.000 đồng. Vậy nên bà C được quyền sở hữu căn trại (nhà tạm) tranh chấp này (không bao gồm quyền sử dụng đất) và được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên hệ để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với căn trại (nhà tạm) tranh chấp này (nếu có). Bà C có nghĩa vụ trả giá trị căn trại (nhà tạm) tranh chấp này cho bà P là 11.295.000 đồng, đã làm tròn (80% của 14.119.000đ) và ông T là 2.824.000 đồng, đã làm tròn (20% của

14.119.000đ). Bà P và ông T có nghĩa vụ trả lại căn trại (nhà tạm) này cho bà C. Theo đơn yêu cầu độc lập của bà P là yêu cầu bà C và ông T trả cho bà 1 giá trị căn trại là 22.033.000 đồng (theo giá trị được ghi nhận trong Bảng tổng hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (dự thảo), với số tiền là 66.099.100 đồng), tại phiên tòa sơ thẩm bà P thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà C và ông T trả cho bà P giá trị căn trại với số tiền là 14.119.000 đồng theo giá của Hội đồng định giá đã định. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định chấp nhận cho bà P 11.295.000 đồng (tương đương 80% của số tiền là 14.119.000 đồng) là phù hợp và có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu bà P trả cho ông số tiền 60.000.000 đồng, đây là số tiền mà bà P phải trả tiền thuê (tiền sử dụng) căn trại (nhà tạm) tranh chấp này cho ông (500.000đ/tháng x 10 năm = 60.000.000 đồng). Theo như phân tích ở trên thì căn trại (nhà tạm) tranh chấp này là của bà C xây dựng lên đầu tiên, chứ không phải là của ông T. Đồng thời, từ năm 2012 thì bà P đã sử dụng căn trại (nhà tạm) tranh chấp này cho đến nay, ông T cũng không có ý kiến gì và ông cũng không có giấy tờ, hợp đồng gì để chứng minh việc cho bà P thuê hay trả tiền sử dụng căn trại, nên xét yêu cầu này của ông T không có căn cứ chấp nhận.

Theo Công văn số 1387/UBND-KT ngày 23/4/2026 của Ủy ban nhân dân phường H cung cấp thông tin xác định căn trại (nhà tạm) nằm trong ranh GPMB thuộc Dự án chỉnh trang đô thị và cải thiện môi trường tuyến dân cư Mương Nhà Máy và đang tranh chấp, chưa lên phương án bồi thường và chưa trình thông qua Hội đồng bồi thường để thống nhất bồi thường. Cho nên khi nào nhà nước có quyết định bồi thường, hỗ trợ và có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không có yêu cầu thu thập và cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Xét việc trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

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

[7] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tổng cộng là 1.350.000 đồng, nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã nộp và đã chi xong.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị C được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Hoàn trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0012241 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Đồng Tháp).

Bà Thái Ngọc P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 550.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000716 ngày 05/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Đồng Tháp). Bà P được nhận lại số tiền là 250.000 đồng.

Ông Đoàn Văn T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 26, 38, 91, 92, 147, 148, 157, 165, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 164, 166, 168, 169, 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 29 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, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn T.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp)

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị C.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn ông Đoàn Văn T.

Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Ngọc P.

Buộc bà Thái Ngọc P và ông Đoàn Văn T phải trả lại căn trại (nhà tạm) tranh chấp trong vụ án này cho bà Phạm Thị C. Căn trại (nhà tạm) có diện tích 35,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường H, tỉnh Đồng Tháp).

Bà Phạm Thị C được quyền sở hữu căn trại (nhà tạm) tranh chấp trong vụ án này (không bao gồm quyền sử dụng đất xây dựng căn trại này). Bà C được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để liên hệ thực hiện các thủ tục liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với căn trại (nhà tạm) tranh chấp này (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Phạm Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Thái Ngọc P một phần giá trị căn trại (nhà tạm) tranh chấp này là 11.295.000 đồng.

Buộc bà Phạm Thị C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn Văn T một phần giá trị căn trại (nhà tạm) tranh chấp này là 2.824.000 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Thái Ngọc P và ông Đoàn Văn T cùng các thành viên trong hộ gia đình không được cản trở bà Phạm Thị C thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật đối với căn trại (nhà tạm) tranh chấp nêu trên.

*Kèm theo Bản án này là Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.*

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 1.350.000 đồng, bà Phạm Thị C phải chịu. Bà C đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị C được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Hoàn trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012241 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Đồng Tháp).

Ông Đoàn Văn T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bà Thái Ngọc P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 550.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000716 ngày 05/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Đồng Tháp). Bà P được nhận lại số tiền là 250.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

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

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.

***Nơi nhận:***

- Tòa Phúc thẩm TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GD, KT, TT-THA Tòa án Tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Phòng thi hành án dân sự Khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

**Lê Thành Tôn**