

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 78/2026/DS-PT

Ngày: 26/01/2026

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng
đất; Hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; Hợp đồng mua bán”

**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 Giàu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy

Ông Võ Trung Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 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: 858/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11
năm 2025 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; Hợp đồng mua bán”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025
của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1481/2025/QĐ-PT
ngày 26 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh Trần Trọng N, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Số , ấp N Q, xã L V, tỉnh Đồng Tháp.

* **Bị đơn:**

1. Chị Đoàn Thị Thùy H, sinh năm 1980;

2. Anh Lê Công T, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Số , khóm K N, phường S Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh Trần Thanh H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số /26 đường số 11, phường L A, tỉnh Tây Ninh.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Thi hành án dân sự Đ T;

Trụ sở: Số A, đường R G, phường M T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Quang H – Chức vụ: 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.

Địa chỉ: Số 0 N C T, khóm C Đ, phường S Đ, Đồng Tháp

2. Công ty đấu giá hợp danh T Đ Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 382 N T M K, phường C L, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hồng G – Chức vụ: Giám đốc

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực .

Địa chỉ: Số 0 N C T, khóm C Đ, phường S Đ, Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tấn L – Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực .

** Người kháng cáo:* Bị đơn chị Đoàn Thị Thùy H và anh Lê Công T.

Bản án sơ thẩm bị Viện kiểm sát nhân dân Khu vực – tỉnh Đồng Tháp kháng nghị.

Ông H có mặt tại phiên toà, những người còn lại vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Trần Trọng N trình bày:*

Đất tranh chấp có nguồn gốc, vào ngày 24/11/2022 anh N trúng đấu giá theo hợp đồng đấu giá số 68/2022/HĐMBTSĐG-TĐĐT với Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực), theo hợp đồng đấu giá thì anh N trúng đấu giá mua một phần thửa đất số 1492, tờ bản đồ số 04 (bản đồ 299) được tách thành thửa 1421, tờ bản đồ số 26 (bản đồ lưới tọa độ), diện tích 216,1m², giá 1.170.750.000 đồng.

Theo đó, ngày 21/12/2022 anh N nộp đủ số tiền trúng đấu giá là 1.170.750.000 đồng vào tài khoản số 3751.0.9047578.00000 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực .

Ngày 06/4/2023 Phòng thi hành án Khu vực bàn giao tài sản là thửa đất 1421 cho anh N và anh N tiến hành làm hàng rào lưới B40, sau đó cùng ngày thì anh T tháo dỡ hàng rào lưới B40 và nhờ các trụ đá của anh N vào chiếm đất sử dụng mục đích làm giàn trồng hoa kiểng (cụ thể 33 giàn). Khi đó, Công an xã T

K Đ (nay là Công an phường S Đ) có lập biên bản vi phạm hành chính đối với anh T và các trụ đá, lưới B40 Công an xã tạm giữ, hiện tại Công an đã giao trả các tài sản gồm lưới B40 và các trụ đá cho anh N quản lý.

Đối với các trụ đá, lưới B40 mà anh T đã tháo dỡ thì anh N đã khởi kiện vụ án yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản được Tòa án nhân dân Khu vực giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên anh N không có yêu cầu tranh chấp các trụ đá, lưới B40 mà anh T đã tháo dỡ của anh N trong vụ án này.

Anh N yêu cầu chị Đoàn Thị Thùy H, anh Lê Công T di dời tài sản đi nơi khác trả lại anh N diện tích đất 216,1m² tại các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S Đ (nay là khu vực), thuộc thửa 1421, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại phường S Đ, Đồng Tháp (do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Yêu cầu chị H và anh T bồi thường số tiền sử dụng đất dựa trên số tiền trúng đấu giá 1.170.750.000 đồng với mức lãi suất 0,83%/tháng, tính từ ngày 06/4/2023 đến 06/5/2025 là 25 tháng, thành tiền 242.930.000 đồng.

Đối với yêu cầu (phản tố) của chị H, anh T yêu cầu hủy hợp đồng đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trần Trọng N đối với thửa 1421, tờ bản đồ 26, diện tích 216,1m² do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực cấp ngày 23/5/2023 thì anh N không đồng ý, do anh N thực hiện quy trình đấu giá đúng theo quy định, nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá và anh N được bàn giao đất ngày 06/4/2023 cũng như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2023.

Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh N thì anh T, chị H tự di dời các giàn hoa kiềng đi nơi khác, anh N không hỗ trợ chi phí di dời, do anh T và chị H tự chiếm đất sử dụng, không được sự đồng ý của anh N.

Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

* Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 04/12/2024, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn chị Đoàn Thị Thùy H, anh Lê Công T có người đại diện theo ủy quyền anh Trần Thanh H trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ anh T tên Lê Văn H, sinh năm 1927 (chết năm 2005), Nguyễn Thị L, sinh năm 1936 (chết năm 2011) quản lý sử dụng. Sau khi cha mẹ anh T chết, anh T được thừa kế và anh T được Ủy ban nhân dân thành phố S Đ (nay là Ủy ban phường S Đ) cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/3/2017, thửa 1421, tờ bản đồ số 26, diện tích 216,1m², đất tọa lạc tại phường S Đ.

Năm 2018 - 2019 anh T có nợ tiền vay của ông Quách Chấn N theo bản án số 26/2020/DS-ST ngày 11/8/2020 của Tòa án dân nhân Khu vực và bản số 120/2021/DS-ST ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo bản án phúc thẩm buộc anh T trả cho ông N số tiền vốn vay và lãi suất 934.989.000đ và bản án có hiệu lực thi hành.

Năm 2022, Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực) kê biên bán đấu giá thửa đất 1421 để thi hành số tiền anh T nợ ông N theo bản án số 120 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp và người trúng đấu giá là anh Trần Trọng N, nên số tiền của anh T nợ ông N thi hành án đã thi hành xong, số tiền sau khi thi hành án còn dư lại hiện Cơ quan thi hành án đang giữ, anh T, chị H không đồng ý nhận và không có yêu cầu tranh chấp số tiền dư trong vụ án này.

Phòng thi hành án Khu vực kê biên phát mãi bán đấu giá thửa đất 1421 để thi hành khoản nợ anh T nợ ông N là không đúng quy định pháp luật, vì thửa đất 1421 là tài sản chung của vợ chồng anh T, chị H nhưng nợ thì theo bản án số 120 của Tòa án Tỉnh thì anh T có trách nhiệm trả cho ông N, chị H không có trách nhiệm liên đới mà Cơ quan thi hành án lại thi hành phát mãi bán đấu giá hết thửa đất 1421 là tài sản chung của anh T, chị H trong khi chị H không có nghĩa vụ phải liên đới trả nợ với anh T. Theo chị H thì theo quy định chỉ kê biên phát mãi bán đấu giá $\frac{1}{2}$ thửa đất 1421.

Anh T, chị H không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, vì thửa 1421 là tài sản chung của vợ chồng anh T, chị H mặc dù anh T nhận thừa kế từ cha mẹ của anh T nhưng năm 2008 khi chị H sống chung anh T thì chị H có trả khoản nợ của cha mẹ chồng là 10 lượng vàng 24K nên thực tế cha mẹ anh T cho đất vợ chồng anh T sử dụng chung.

Chị Đoàn Thị Thùy H, anh Lê Công T yêu cầu (phản tố) hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 68/2022/HDDVĐG-TĐĐT ngày 24/11/2022 giữa Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực) với Công ty đấu giá hợp danh T Đ Đồng Tháp; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bì DK964402 thửa đất 1421, tờ bản đồ số 26, diện tích 216,1m² do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S Đ (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực) cấp cho anh Trần Trọng N, trả lại đất cho anh T, chị H.

Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến:

Về trình tự thủ tục thực hiện việc kê biên, thẩm định giá, bán đấu giá tài sản của anh Lê Công T cho người mua trúng giá là anh Trần Trọng N đúng quy định. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

* Công ty đấu giá hợp danh T Đ Đồng Tháp có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến:

Quy trình tổ chức đấu giá tài sản để thi hành án tài sản do ông Lê Công T đứng tên, tọa lạc xã T K Đ, thành phố S Đ (do Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ ủy quyền bán đấu giá) thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Luật Đấu giá tài sản cụ thể:

Ngày 26/10/2022 công ty đấu giá ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 75/2022/HDDVDG-TĐĐT với Chi cục thi hành án thành phố.

Công ty phát hành thông báo số 71/2022/TBĐGTS-TĐĐT ngày 28/10/2022 trong quá trình thông báo đấu giá thì có 02 khách hàng nộp hồ sơ tham gia đấu giá, kết quả ông Trần Trọng N là khách hàng trúng đấu giá tài sản của anh T là một phần thửa đất số 1492, tờ bản số 04 tách thành thửa 1421, tờ bản đồ 26, diện tích 216,1m² (CLN) do ông T đứng tên, giá 1.170.750.000 đồng.

Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1421, tờ bản đồ 26, diện tích 216,1m² cho anh Trần Trọng N đúng quy định. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – tỉnh Đồng Tháp căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 166, Điều 221, Điều 223 và Điều 430 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Trọng N.

Buộc anh Lê Công T, chị Đoàn Thị Thùy H di dời tài sản đi nơi khác trả lại diện tích đất 216,1m² tại các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XV, thuộc thửa 1421, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại phường Sa Đéc, Đồng Tháp (do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho anh N quản lý, sử dụng.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực kèm theo).

2- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Công T và chị Đoàn Thị Thùy H.

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

* Ngày 01/10/2025 bị đơn chị Đoàn Thị Thùy H và anh Lê Công T có đơn kháng cáo yêu cầu:

+ Chị H và anh T đồng ý trả nợ cho ông Quách Chấn N, không đồng ý trả lại đất mà cơ quan Thi hành án đã kê biên phần đất có diện tích 216,1m² tại các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, 10, M11 theo sơ đồ đo đạc của

Chi nhánh văn phòng đất đai khu vực XV thuộc thửa 2421, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại phường S Đ tỉnh Đồng Tháp.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị H và anh T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trần Trọng N.

+ Hủy kết quả bán đấu giá tài sản số 68/2022/HDDVDG-TĐĐT ngày 24/11/2022 giữa Chi cục thi hành án dân sự TP. S Đ với Công ty đấu giá hợp danh T Đ.

+ Chị H yêu cầu làm rõ trách nhiệm của Chi cục thi hành án dân sự TP. S Đ trong việc kê biên bán đấu giá tài sản mà không mời chị làm việc.

Ngày 07/10/2025, Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – tỉnh Đồng Tháp có quyết định kháng nghị đối với Bản án số 93/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – tỉnh Đồng Tháp, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần Bản án số 93/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đồng Tháp:

+ Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Trần Trọng N về việc yêu cầu ông Lê Công T và bà Đoàn Thị Thùy H bồi thường số tiền sử dụng đất 242.930.000 đồng.

+ Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Lê Công T và bà Đoàn Thị Thùy H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đấu giá tài sản số 68/2022/HĐMBTSDG-TĐĐT ngày 24/11/2022 giữa Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ và Công ty đấu giá hợp danh T Đ Đồng Tháp.

+ Buộc ông Lê Công T và bà Đoàn Thị Thùy H nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa; bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo; yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu tại giai đoạn sơ thẩm không đình chỉ là không đúng, bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đấu giá tài sản là không có quyền yêu cầu, cần thiết phải đình chỉ, tính án phí tranh chấp quyền sử dụng đất có giá ngạch là không đúng. Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Diện tích đất tranh chấp có số thửa 1421 diện tích 216,1m² do anh Trần Trọng N đứng tên quyền sử dụng ngày 25/3/2023, do anh N trúng đấu giá theo hợp đồng đấu giá số 68/2022/HĐMBTSDG-TĐĐT với Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ. Diện tích này được tách ra một phần của thửa đất số 1492 có diện tích theo giấy chứng nhận là 1.976m², do anh Lê Công T đứng tên quyền sử dụng ngày 03/11/2016; sau khi tách ra thì được xác nhận ngày 05/5/2023 có diện tích còn lại là 636,9m². Nguyên nhân kê biên đấu giá là do anh T phải thi hành bản án số: 120/2021/DSPT ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, theo đó anh T có nghĩa vụ thi hành số tiền 934.989.000 đồng; thủ tục kê biên, đấu giá theo quy định.

[II]- Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 cho thấy:

[II.1]- Anh T và chị H yêu cầu phản tố tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ với Công ty đấu giá hợp danh T Đ, do có ảnh hưởng đến quyền lợi đối với diện tích đất bán đấu giá, không yêu cầu Huỷ kết quả bán đấu giá nên được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thụ lý giải quyết là đúng theo quy định pháp luật dân sự. Đồng thời, qua xem xét yêu cầu của anh T và chị H yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh N, thì anh N là người mua được tài sản đấu giá, diện tích đất chỉ là 01 phần của diện tích mà anh T đứng tên quyền sử dụng, Cơ quan thi hành án chỉ kê biên 01 phần cho phù hợp tương ứng với số tiền mà anh T phải có nghĩa vụ thi hành, không kê biên bán đấu giá toàn bộ, thể hiện qua việc diện tích còn lại của anh T 636,9m², không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H là vợ của anh T vì tài sản chung vợ chồng (nếu có) vẫn còn; trong quá trình thực hiện kê biên bán đấu giá chị H không có tranh chấp, không yêu cầu chia tài sản chung thi hành án; anh N mua được tài sản đấu giá, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là phù hợp pháp luật, không có vi phạm của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ. Từ đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh N, không chấp nhận yêu cầu phản tố, buộc anh T và chị H giao trả diện tích 216,1m² cho anh N là có cơ sở và phù hợp pháp luật.

[II.2]- Đối với kháng nghị về đề nghị Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Trần Trọng N về việc yêu cầu ông Lê Công T và bà Đoàn Thị Thùy H bồi thường số tiền sử dụng đất 242.930.000 đồng: Xem xét anh N có yêu cầu số tiền này trên cơ sở tính lãi suất 0,83%/tháng của số tiền mua tài sản đấu giá là 1.170.750.000 đồng, nhưng do anh N rút lại yêu cầu, cấp sơ thẩm không xem xét; qua xem xét về nội dung thì số tiền mua tài sản đấu giá có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của anh N là quyền sử dụng đất và được chấp nhận yêu cầu giao đất cho anh N, anh N không bị ảnh hưởng quyền lợi, việc ra quyết định Đình chỉ phần rút yêu cầu số tiền tính lãi suất hay không cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, pháp luật tố tụng không quy định cấp phúc thẩm phải đình

chỉ khi đương sự rút yêu cầu tại giai đoạn sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không Đình chỉ đối với phần này.

[II.3]- Đối với yêu cầu kháng cáo của anh T và chị H, yêu cầu Huỷ kết quả bán đấu giá tài sản nhưng khi khởi kiện không có yêu cầu này, anh T và chị H cũng không có quyền khởi kiện yêu cầu Huỷ kết quả bán đấu giá tài sản. Bên cạnh yêu cầu kháng cáo làm rõ trách nhiệm của Chi cục thi hành án dân sự TP. S Đ không thuộc trường hợp quy định về quyền khởi kiện, không có cơ sở nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[II.4]- Đối với phần án phí tranh chấp quyền sử dụng đất là không có giá ngạch, cấp sơ thẩm tính có giá ngạch là không đúng; theo đó anh T và chị H phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch về tranh chấp quyền sử dụng đất, ngoài ra còn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán không được chấp nhận.

[III]- Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần.

Chị H và anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định.

[III]- Những quyết định khác 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; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Đoàn Thị Thùy H và anh Lê Công T uỷ quyền cho ông Trần Thanh H. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - tỉnh Đồng Tháp.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 8 - tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 166, Điều 221, Điều 223 và Điều 430 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

2- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Trọng N.

Buộc anh Lê Công T, chị Đoàn Thị Thùy H di dời tài sản đi nơi khác trả lại diện tích đất 216,1m² tại các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XV, thuộc thửa 1421, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại phường S Đ, Đồng Tháp (do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho anh N quản lý, sử dụng.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 25/12/2024

của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XV kèm theo).

3- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Công T và chị Đoàn Thị Thùy H về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 68/2022/HDDVĐG-TĐĐT ngày 24/11/2022 giữa Chi cục thi hành án dân sự thành phố S Đ (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực) với Công ty đấu giá hợp danh T Đ Đồng Tháp; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1421, diện tích 216,1m² do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S Đ (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XV) cấp cho anh Trần Trọng N, trả lại đất cho anh T, chị H.

4. Về án phí:

4.1- Dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Trọng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 4.373.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007887 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Đoàn Thị Thùy H và anh Lê Công T chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. được cản trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008027 ngày 09/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nên còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

4.2- Dân sự phúc thẩm:

Chị Đoàn Thị Thùy H và anh Lê Công T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. được cản trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016837 ngày 17/9/2024 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng.

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 TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 8 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu