

Bản án số: 206/2026/DS-PT

Ngày 11-3-2026

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, Đòi lại tài sản là 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 Lê Thành Tôn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Ông Nguyễn Ngọc Thái 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 Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 và ngày 11 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (Trụ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 927/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tạ Thị Kim T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Ngô Minh C, sinh năm 1996; (theo Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2026)

Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Tạ Hữu P, sinh năm 1972;

2.2. Bà Nguyễn Thị Diễm T1, sinh năm 1974;

2.3. Chị Tạ Thị Kim L, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Hữu P và bà Nguyễn Thị Diễm T1: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974; (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2025)

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tạ Thị Kim L: Chị Nguyễn Hoàng Tố P1, sinh năm 1999; (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2025)

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Tạ Thị Kim P2, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tạ Thị Kim P2: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974; (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2025)

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh Ngô Minh C có mặt tại phiên tòa. Ông Nguyễn Hoàng A và chị Nguyễn Hoàng Tố P1 vắng mặt tại phiên tòa có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Tạ Thị Kim T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Ngô Minh C trình bày: Bà T là chủ sở hữu phần đất diện tích 421,8m², thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ cấp GCN: CN24222 ngày 02/02/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp. Giáp ranh phần đất của bà T là thửa 75, tờ bản đồ số 14, diện tích 256,5m², tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông P là chủ sở hữu. Trước đây phần đất này do mẹ bà T là bà Tạ Thị Đ đứng tên, sau khi bà Đ chết bà T được nhận thừa kế, hai phần đất này trước giờ đều có cắm cọc ranh đất với nhau. Đến khi bà T làm thủ tục nhận thừa kế thì phát hiện ông P đã xây nhà kiên cố lấn qua phần đất của bà T diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Nay bà T khởi kiện ông P và các thành viên trong hộ tháo dỡ tường nhà trả lại cho bà T diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Đối với phần diện tích 5,7m² (ký hiệu T2 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), bà T thừa nhận là đất của ông P, lúc xây nhà do ông P kéo thước không thẳng nên khi làm hàng rào tự chừa ra phần diện tích 5,7m² (ký hiệu T2 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), gia đình bà T không có lấn chiếm hay sử dụng phần đất này. Nếu

ông P có nhu cầu sử dụng thì có quyền sử dụng.

- *Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông P, bà T1, chị P1 là ông A trình bày:* Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện phần đất thửa 75, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang đo đạc thực tế (trừ phần diện tích tranh chấp) là 250,8m², thiếu 5,7m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03167 ngày 01/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Tạ Hữu P. Khi tiến hành đo đạc, phía nguyên đơn xác định phần diện tích 5,7m² là thuộc phần đất của nguyên đơn. Do đó, bị đơn sẽ làm đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất lấn chiếm là 5,7m² (ký hiệu T2 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), cam kết sẽ nộp vào ngày 22/5/2025.

Đối với phần diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), bị đơn thừa nhận là đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, do thời điểm xây dựng nên có sự chênh lệch về diện tích, thời điểm xây nhà và hàng rào phía nguyên đơn cũng không có ý kiến. Bị đơn đề nghị Tòa án để bị đơn trả lại bằng giá trị phần diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cho nguyên đơn, do nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu nhà và gây thiệt hại lớn cho bị đơn.

- *Theo chị P1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn Tạ Thị Kim L trình bày:* Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện phần đất thửa 75, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang đo đạc thực tế (trừ phần diện tích tranh chấp) là 250,8m², thiếu 5,7m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03167 ngày 01/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Tạ Hữu P. Khi tiến hành đo đạc, phía nguyên đơn xác định phần diện tích 5,7m² là thuộc phần đất của nguyên đơn. Do đó, bị đơn sẽ làm đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất lấn chiếm là 5,7m² (ký hiệu T2 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), cam kết sẽ nộp vào ngày 22/5/2025.

Đối với phần diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), bị đơn thừa nhận là đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, do thời điểm xây dựng nên có sự chênh lệch về diện tích, thời điểm xây nhà và hàng rào phía nguyên đơn cũng không có ý kiến. Bị đơn đề nghị Tòa án để bị đơn trả lại bằng giá trị phần diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cho nguyên đơn, do nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu nhà và gây thiệt hại lớn cho bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc các đồng bị đơn tháo dỡ di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Về chi phí tố tụng yêu cầu các đồng bị đơn hoàn lại 50%, cụ thể yêu cầu bị đơn hoàn lại 6.035.000 đồng chi phí định giá, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với phần đất diện tích 5,7m² (ký hiệu T2 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thừa nhận là của bị đơn và đồng ý giao lại cho bị đơn. Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hoàng A và chị Nguyễn Hoàng Tố P1 thừa nhận phần diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) là của nguyên đơn nhưng do thời điểm xây dựng nên có sự chênh lệch về diện tích, thời điểm xây nhà và hàng rào phía nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối. Bị đơn đề nghị được hoàn giá trị phần đất cho nguyên đơn vì nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu nhà và gây thiệt hại lớn cho bị đơn. Ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Tháp, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim T.

Buộc ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L, Tạ Thị Kim P2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Tạ Thị Kim T giá trị quyền sử dụng đất phần đất diện tích 2,5m² là 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim T về việc yêu cầu ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L, Tạ Thị Kim P2 tháo dỡ di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

3. Ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L, Tạ Thị Kim P2 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim T về việc giao trả phần diện tích 5,7m² (ký hiệu T2 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày

26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cho ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L, Tạ Thị Kim P2 quản lý sử dụng.

5. Bà Tạ Thị Kim T, ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L, Tạ Thị Kim P2 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L, Tạ Thị Kim P2 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Tạ Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008349 ngày 09/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang nên được hoàn lại 300.000 đồng.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L, Tạ Thị Kim P2 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Tạ Thị Kim T 6.035.000 đồng.

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

Ngày 08/9/2025, nguyên đơn là bà Tạ Thị Kim T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu hoán đổi quyền sử dụng đất T1 và T2 cho nhau do bà T không lấy lại được thửa T1, không đồng ý bồi thường bằng tiền, yêu cầu hoàn trả chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Ngô Minh C trình bày: Bà T yêu cầu hoán đổi phần đất lấn chiếm của ông P là 2,5m² (ký hiệu T1) với phần đất của bà T là 5,7m² (ký hiệu T2), giữ nguyên hiện trạng đất do hai bên đang quản lý sử dụng và xây hàng rào. Bà T và bên hộ ông P không phải trả giá trị đất đối với diện tích là 2,5m². Diện tích chênh lệch trong phần đất có diện tích 5,7m² (ký hiệu T2), bà T đồng ý tự nguyện trả giá trị đất cho bên hộ ông P là 3,2m² (5,7m² - 2,5m² = 3,2m²), theo mức giá đã được định giá là 2.200.000 đồng/m², với số tiền là 7.040.000 đồng (3,2m² x 2.200.000 đồng/m² = 7.040.000 đồng).

Về chi phí tố tụng yêu cầu các đồng bị đơn phải chịu 100%, hoàn trả lại cho bà T 100% chi phí tố tụng, cụ thể yêu cầu các bị đơn hoàn lại 12.070.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim T. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Tháp. Nguyên đơn bà T và ông P vẫn giữ nguyên hiện trạng đất đã xây dựng hàng rào, bà T đồng ý hoán đổi phần đất của bà diện tích 2,5m² (ký hiệu T1) với phần đất diện tích 5,7m² (ký hiệu T2) của ông Tạ Hữu P. Bà T đồng ý hoàn trả lại diện tích 3,2m² (5,7m² - 2,5m²) bằng giá trị cho ông P và hộ ông P (7.040.000 đồng). Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà T yêu cầu các bị đơn và ông P hoàn trả 100% chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Tạ Thị Kim 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 đối với ông Nguyễn Hoàng A và chị Nguyễn Hoàng Tố P1 nhưng ông A và chị P1 vắng mặt tại phiên tòa có lý do 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 bà Tạ Thị Kim T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, anh C đại diện cho bà T yêu cầu hoán đổi phần đất lấn chiếm của ông P là 2,5m² (ký hiệu T1) với phần đất của bà T là 5,7m² (ký hiệu T2), giữ nguyên hiện trạng đất do hai bên đang quản lý sử dụng và xây hàng rào. Bà T và bên hộ ông P không phải trả giá trị đất đối với diện tích là 2,5m². Diện tích chênh lệch trong phần đất có diện tích 5,7m² (ký hiệu T2), bà T đồng ý tự nguyện trả giá trị đất cho bên hộ ông P là 3,2m² (5,7m² - 2,5m² = 3,2m²), theo mức giá đã được định giá là 2.200.000 đồng/m², với số tiền là 7.040.000 đồng (3,2m² x 2.200.000 đồng/m² = 7.040.000 đồng).

Về chi phí tố tụng yêu cầu các đồng bị đơn phải chịu 100%, hoàn trả lại cho bà T 100% chi phí tố tụng, cụ thể yêu cầu các bị đơn hoàn lại 12.070.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu hoán đổi phần đất lấn chiếm và có tranh chấp:

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh C đại diện theo ủy quyền của bà T yêu cầu hoán đổi phần đất lấn chiếm của ông P là $2,5\text{m}^2$ (ký hiệu T1) với phần đất của bà T là $5,7\text{m}^2$ (ký hiệu T2), giữ nguyên hiện trạng đất do hai bên đang quản lý sử dụng và xây hàng rào. Bà T và bên hộ ông P không phải trả giá trị đất đối với diện tích là $2,5\text{m}^2$. Diện tích chênh lệch trong phần đất có diện tích $5,7\text{m}^2$ (ký hiệu T2), bà T đồng ý tự nguyện trả giá trị đất cho bên hộ ông P là $3,2\text{m}^2$ ($5,7\text{m}^2 - 2,5\text{m}^2 = 3,2\text{m}^2$), theo mức giá đã được định giá là $2.200.000$ đồng/ m^2 , với số tiền là $7.040.000$ đồng ($3,2\text{m}^2 \times 2.200.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 7.040.000$ đồng).

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt. Tuy nhiên, xét việc yêu cầu hoán đổi và sự tự nguyện trả giá trị đất của nguyên đơn có lợi cho bị đơn, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét việc yêu cầu hoán đổi phần đất lấn chiếm và có tranh chấp, giữ nguyên hiện trạng phần đất do hai bên đang quản lý sử dụng và xây hàng rào, bà T tự nguyện trả giá trị phần diện tích đất $3,2\text{m}^2$ với số tiền là $7.040.000$ đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bà T yêu cầu bị đơn phải chịu 100% chi phí tố tụng, yêu cầu bị đơn hoàn trả cho bà T 100% chi phí tố tụng:

Xét thấy: Bà T cho là không có lấn chiếm sử dụng đất của bên hộ ông P. Nhưng qua đo đạc thực tế phần đất có diện tích $5,7\text{m}^2$ do bên bà T quản lý sử dụng là đất của bên hộ ông P, phần đất có diện tích $2,5\text{m}^2$ bên ông P quản lý sử dụng là của bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đã yêu cầu bị đơn chịu 50% chi phí tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc các bị đơn phải chịu 50% chi phí tố tụng. Nay bà T lại kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chịu 100% chi phí tố tụng, yêu cầu bị đơn hoàn trả 100% chi phí tố tụng cho bà T. Bà T kháng cáo nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Hội đồng xét xử xét việc trình bày và yêu cầu kháng cáo của bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của nguyên đơn yêu cầu hoán đổi phần đất lấn chiếm và có tranh chấp nên Hội đồng xét xử xét, sửa một phần Bản án sơ thẩm như nội dung đã nêu trên.

[4] Việc sửa Bản án sơ thẩm là do có phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] 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.

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

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là $12.069.779$ đồng (làm tròn là $12.070.000$ đồng). Chi phí này do bà T tạm ứng và đã chi xong. Chi phí này nguyên đơn và bị đơn mỗi

bên chịu ½ là 6.035.000 đồng. Cho nên các bị đơn là ông Tạ Hữu P, bà Nguyễn Thị Diễm T1, chị Tạ Thị Kim L, chị Tạ Thị Kim P2 phải trả lại cho bà T số tiền là 6.035.000 đồng.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tạ Thị Kim T phải chịu 352.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 900.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0008349 ngày 09/12/2024 số tiền là 600.000 đồng và theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0008595 ngày 05/3/2025 số tiền là 300.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Đồng Tháp). Bà T được nhận lại số tiền là 548.000 đồng.

Ông Tạ Hữu P, bà Nguyễn Thị Diễm T1, chị Tạ Thị Kim L và chị Tạ Thị Kim P2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên bà Tạ Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002278 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Áp dụng: Điều 26, Điều 38, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166, 169 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị Kim T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim T.

Chấp nhận yêu cầu hoán đổi phần đất lấn chiếm của ông P là 2,5m² (ký hiệu T1) với phần đất của bà T là 2,5m² (nằm trong diện tích 5,7m² (ký hiệu T2)), giữ nguyên hiện trạng đất do hai bên đang quản lý sử dụng và xây hàng rào. Bà T và bên hộ ông P không phải trả giá trị đất đối với diện tích là 2,5m².

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Tạ Thị Kim T đồng ý tự nguyện trả giá trị đất cho bên ông Tạ Hữu P, bà Nguyễn Thị Diễm T1, chị Tạ Thị Kim L, chị Tạ Thị Kim P2 đối với diện tích đất là 3,2m², với số tiền là 7.040.000 đồng.

Buộc bà Tạ Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho ông Tạ Hữu P, bà Nguyễn Thị Diễm T1, chị Tạ Thị Kim L, chị Tạ Thị Kim P2 giá trị đất phần đất có diện tích 3,2m² với số tiền là 7.040.000 đồng (Bảy triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Bà Tạ Thị Kim T được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 5,7m² (ký hiệu T2 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), đất do bà Tạ Thị Kim T đang quản lý sử dụng.

3. Ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là bà Nguyễn Thị Diễm T1, chị Tạ Thị Kim L và chị Tạ Thị Kim P2 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 2,5m² (ký hiệu T1 - Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C), đất do ông P, bà T1, chị L và chị P2 đang quản lý sử dụng.

4. Bà Tạ Thị Kim T, ông Tạ Hữu P và các thành viên trong hộ là Nguyễn Thị Diễm T1, Tạ Thị Kim L và Tạ Thị Kim P2 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng cộng là 12.069.779 đồng (làm tròn là 12.070.000 đồng). Chi phí này do bà T tạm ứng và đã chi xong. Chi phí này nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ là 6.035.000 đồng. Cho nên các bị đơn là ông Tạ Hữu P, bà Nguyễn Thị Diễm T1, chị Tạ Thị Kim L và chị Tạ Thị Kim P2 phải trả lại cho bà T số tiền là 6.035.000 đồng.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tạ Thị Kim T phải chịu 352.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 900.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0008349 ngày 09/12/2024 số tiền là 600.000 đồng và theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0008595 ngày 05/3/2025 số tiền là 300.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Đồng Tháp). Bà T được nhận lại số tiền là 548.000 đồng.

Ông Tạ Hữu P, bà Nguyễn Thị Diễm T1, chị Tạ Thị Kim L và chị Tạ Thị Kim P2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên bà Tạ Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002278 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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;
- Phòng GD, KT, TT-THA Tòa án Tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 1 – Đồng Tháp;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – 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