

Bản án số: 575 /2025/DS-PT
Ngày: 20-8- 2025
V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Mai Gia Khánh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng
7 năm 2025 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo. (Nay là Tòa
án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1003/2025/QĐ-PT
ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh **Trần Văn T**, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang;

(Nay là: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

- **Bị đơn:** Bà **Dương Thị M**, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Tiền Giang;

(Nay là: ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

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

1/ Anh **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Nay là: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

2/ Chị **Dương Thị L**, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang.

(Nay là: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp).

Các thành viên trong hộ bà Dương Thị M:

3/ Chị **Ngô Thị Trúc L1**, sinh năm 1990 (Xin vắng mặt);

4/ Anh **Ngô Thanh H**, sinh năm 1994 (có mặt);

5/ Chị **Ngô Thị Quế H1**, sinh năm 2003 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Tiền Giang.

(Nay là: ấp P, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo: Bị đơn Dương Thị M.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Trần Văn T trình bày: Anh T có thửa đất số 410, tờ bản đồ số 30, diện tích 556,2m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 20/6/2022 cho anh Trần Văn T đứng tên, giáp ranh với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.562,3m² do UBND huyện C cấp ngày 12/10/2009 cho bà Dương Thị M đại diện hộ gia đình đứng tên. Ranh đất giữa anh T với bà M là hàng rào trụ đá, lưới B40 do bà M xây dựng. Vào năm 2016 mẹ anh T có cho em anh T là chị Trần Thị Kim C phần đất giáp với bà M và sau đó chị C có cất căn nhà tường trên phần đất này, khi cất nhà giáp ranh bà M có làm hàng rào, khi cất bà M không cho cất sát hàng rào mà chừa lại 0,5m, nên khi cất nhà chị C đã chừa lại 0,5m. Đến năm 2018 thì chị C đã làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho anh D quản lý đến nay.

Vào năm 2024 khi anh T đăng ký đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng, khi đo đạc phát hiện bà M đã lấn sang, nên khi cho đất cho chị C đã đo đủ, còn phần diện tích lấn chiếm còn lại là của anh T, căn cứ theo kết quả đo đạc thực tế ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì bà M đã lấn chiếm qua đất anh T 02 phần, 01 phần là 17,0m² và 01 phần là 10,3m² tổng diện tích là 27,3m².

Do đó, nay anh T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau: Yêu cầu bà M cùng các thành viên trong hộ phải di dời, tháo dỡ các trụ đá và hàng rào lưới B40 để giao trả lại phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là 27,3m².

Bị đơn bà Dương Thị M trình bày:

Bà M có thửa đất số 114, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.562,3m² do UBND huyện C cấp ngày 12/10/2009 cho bà Dương Thị M đại diện hộ gia đình đứng tên, giáp ranh với thửa đất số 410, tờ bản đồ số 30, diện tích 556,2m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp

ngày 20/6/2022 cho anh Trần Văn T đứng tên. Ranh giới đất hai bên đã có cắm trụ đá lúc cha bà M còn sống, vào năm 2002 khi làm hàng rào kéo lưới B40 lúc đó có bà Dương Thị T1 (mẹ anh T) chứng kiến thống nhất, sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp gì. Vào năm 2016 chị C cất nhà thì cất đúng theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên, nên từ khi cất đến nay đã sử dụng ổn định không có tranh chấp gì.

Do đó, nay bà M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu bà M cùng các thành viên trong hộ phải di dời, tháo dỡ các trụ đá và hàng rào lưới B40 để giao trả lại phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là 27,3m² cho anh T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Thanh H trình bày: Anh H là con của bà M, thống nhất với ý kiến trình bày của bà M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu bà M cùng các thành viên trong hộ phải di dời, tháo dỡ các trụ đá và hàng rào lưới B40 để giao trả lại phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là 27,3m² cho anh T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị L trình bày: Chị L là vợ của anh Trần Văn T chị thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của anh T yêu cầu bà M cùng các thành viên trong hộ phải di dời, tháo dỡ các trụ đá và hàng rào lưới B40 để giao trả lại phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là 27,3m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc D trình bày: Vào đầu năm 2019 anh có mua phần đất của chị Trần Thị Kim C thửa số 408, tờ bản đồ số 30, diện tích 153,8m² đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy ngày 29/3/2019 cho anh Nguyễn Quốc D đứng tên, nguồn gốc của phần đất này là của gia đình anh T phần đất của anh nằm giáp ranh với đất của bà M, khi nhận nhà và đất thì đã có sẵn hàng rào giữa anh với bà M đã sử dụng đúng diện tích từ năm 2019 cho đến nay không có tranh chấp. Nay anh T khởi kiện yêu cầu bà M trả lại phần đất lấn chiếm, thì anh D không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp) áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 23, Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 227, 228, 271, 272, 273 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 án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T.

Buộc bà Dương Thị M và các thành viên trong hộ gồm chị Ngô Thị Trúc L1, anh Ngô Thanh H và chị Ngô Thị Quế H1 tháo dỡ di dời đoạn hàng rào trụ đá kéo lưới B40 cao 1,5m chiều dài 28,99m, diện tích 43,49m² đoạn ranh ở hướng bắc đất của anh T giáp với bà M trả lại cho anh Trần Văn T phần đất lấn chiếm **diện tích 10,3m²** nằm trong thửa số 410, tờ bản đồ số 30, diện tích 556,2m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 20/6/2022 cho anh Trần Văn T đứng tên.

Phần diện tích đất lấn chiếm buộc bà Dương Thị M giao trả lại cho anh Trần Văn T kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T về việc yêu cầu bà Dương Thị M và các thành viên trong hộ chị Ngô Thị Trúc L1, anh Ngô Thanh H và chị Ngô Thị Quế H1 tháo dỡ di dời đoạn hàng rào trụ đá kéo lưới B40 cao 1,5m, chiều dài 36,79m, diện tích 55,19m² đoạn ranh ở hướng tây đất của anh T giáp với bà M trả lại cho anh Trần Văn T phần đất lấn chiếm **diện tích 17,0m²**.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02 tháng 6 năm 2025, bị đơn Dương Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Yêu cầu xác minh lại ranh đất thực tế; Yêu cầu công nhận ranh đất theo hiện trạng đã thỏa thuận và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay;

oTại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Anh Trí khởi kiện đòi bà M và những người cùng hộ phải trả 10,3m² đất là có căn cứ. Bà M kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Dương Thị M, lời

trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà M kháng cáo bản án trong thời hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo qui định của khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng chị Dương Thị L và anh Ngô Thanh H có mặt tại phiên tòa.

[1.2] Đối với yêu cầu của bà M đề nghị xác minh lại ranh đất thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã làm rõ vị trí các trụ rào (của phần đất đang tranh chấp) so với sơ đồ bản vẽ vị trí đất do Tòa án sơ thẩm đã thu thập. Bà M cũng xác định vị trí các trụ ranh (hàng rào) vẫn ổn định, không có thay đổi so với bản vẽ của Tòa án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không cần thiết thực hiện việc xác minh lại ranh đất theo yêu cầu của bà M.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Văn T là cháu kêu bà Dương Thị M bằng dì ruột. Ông T có thửa đất số 410 diện tích 556,2m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022. Tiếp giáp thửa đất của ông T là thửa đất số 114, diện tích 3.562,3m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2009. Cả hai thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp). Ông T khởi kiện yêu cầu bà M trả lại 02 phần đất, cụ thể tại vị trí hướng bắc của thửa đất 410 là **10,3m²**; tại vị trí hướng tây thửa đất 410 là **17,0m²**. Sau khi tòa án sơ thẩm xét xử buộc bà M và những người cùng hộ trả lại **10,3m²** thì bà M kháng cáo bản án sơ thẩm;

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Dương Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Trước hết, đối với phần tranh chấp ở hướng tây của thửa đất số 410 có diện tích 17,0m². Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì các đương sự không kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị, nên không đặt ra xem xét;

[3.2] Đối với phần đất tranh chấp bà M có kháng cáo là diện tích 10,3m². Bà M trình bày, vị trí ranh đất này trước đây bà M đã có thỏa thuận với bà Dương Thị T1 (chị ruột bà M và mẹ ruột ông T) nên bà M có làm hàng rào lưới

B40. Ông T thì cho rằng, quá trình sử dụng đất bà M lấn chiếm và di dời trụ hàng rào (ranh chung) do ông T thường xuyên vắng mặt tại nhà, năm 2024 khi ông làm hồ sơ tách thửa đất cho em ruột mới phát hiện bà M lấn sang phần đất của ông. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm đã thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ đã có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp là $10,3\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng của ông T. Nằm trong thửa đất số 410 của ông T. Ngoài ra, nguồn gốc đất của bà M là do cha ruột Dương Văn K tặng cho tại thửa đất 2194a diện tích $2.802,0\text{m}^2$ (được cấp giấy 22/8/2002), năm 2009 bà M xin cấp đổi giấy đất tại thửa đất 114, diện tích $3.562,3\text{m}^2$ (tăng $760,3\text{m}^2$ do đo đạc mới), Bà M cũng không biết lý do vì sao diện tích tăng lên. Đối chiếu hình thể, diện tích thửa đất số 114 với diện tích $3.562,3\text{m}^2$ với phần diện tích đất thực tế bà M đang sử dụng nếu tính luôn phần đất đang tranh chấp thì phần đất bà M sử dụng sẽ là $3.540,8\text{m}^2$ (không tranh chấp) + 17m^2 (Tòa bác đơn ông T, bà M đang sử dụng) + $6,6\text{m}^2$ (phần sai lệch ranh đất so với ranh giới theo bản đồ chính quy, bà M đang sử dụng) + $10,3\text{m}^2$ (Ông T đang tranh chấp) = $3.574,7\text{m}^2 - 3.562,3\text{m}^2 =$ thừa **$12,4\text{m}^2$** . Do đó ông T khởi kiện yêu cầu bà M phải giao trả $10,3\text{m}^2$ là có căn cứ pháp luật. Bà M kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh.

[4] Từ những căn cứ như trên, xét kháng cáo của bà M là không có cơ sở, không được chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của bà M, bà M phải chịu án dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 23, Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn Dương Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T.

Buộc bà Dương Thị M và các thành viên trong hộ gồm chị Ngô Thị Trúc L1, anh Ngô Thanh H và chị Ngô Thị Quế H1 tháo dỡ di dời đoạn hàng rào trụ đá kéo lưới B40 cao 1,5m chiều dài 28,99m, diện tích 43,49m² đoạn ranh ở hướng bắc đất của anh T giáp với bà M trả lại cho anh Trần Văn T phần đất lấn chiếm **diện tích 10,3m²** nằm trong thửa số 410, tờ bản đồ số 30, diện tích 556,2m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 20/6/2022 cho anh Trần Văn T đứng tên.

Phần diện tích đất lấn chiếm buộc bà Dương Thị M giao trả lại cho anh Trần Văn T kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn T về việc yêu cầu bà Dương Thị M và các thành viên trong hộ chị Ngô Thị Trúc L1, anh Ngô Thanh H và chị Ngô Thị Quế H1 tháo dỡ di dời đoạn hàng rào trụ đá kéo lưới B40 cao 1,5m, chiều dài 36,79m, diện tích 55,19m² đoạn ranh ở hướng tây đất của anh T giáp với bà M trả lại cho anh Trần Văn T phần đất lấn chiếm **diện tích 17,0m²**.

4. Về án phí:

- Bà Dương Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0003458 ngày 02/6/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Đồng Tháp) xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

- Buộc anh Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002874 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Đồng Tháp).

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là
Tòa án nhân dân khu vực 4 – 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**

Trần Văn Đạt