

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 57/2026/DS-PT

Ngày 19 - 01 - 2026

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: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hằng

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thắm – 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 15 và 19 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: 528/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 05 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 549/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lý Mừng H, sinh năm 1980; (có mặt).

1.2. Bà Võ Thị Yến N, sinh năm 1976; (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Phạm Quốc D, sinh năm 1980; (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn - ông Lý Mừng H, bà Võ Thị Yến N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn, anh Lý Mừng H và chị Võ Thị Yến N trình bày:

Ông, bà là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 205, tờ bản đồ số 29, diện tích 90,0m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp),

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2017.

Thửa đất 205 liền kề với thửa 204 của anh Phạm Quốc D.

Tháng 3 năm 2023, ông D xây nhà không thông báo cho ông, bà biết để hai bên xác định ranh trước khi xây. Ngày 14/4/2023 khi ông, bà đến kiểm tra thì biết ông D đang xây cất nhà lấn chiếm sang thửa đất số 205. Ông, bà yêu cầu ông D ngưng xây cất nhưng ông D không thực hiện.

Cũng trong ngày 14/4/2023 ông, bà đã nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H giải quyết buộc ông D tự tháo dỡ, di dời vật liệu đã xây nằm trong thửa đất 205. Trong khi chờ đợi Ủy ban xã giải quyết, ông D vẫn thực hiện xây cất nhà xong.

Ngày 21/4/2023 và ngày 28/4/2023, Ủy ban nhân dân xã H mời ông D đến dự hòa giải nhưng ông D vắng mặt, Ủy ban lập biên bản chuyển hồ sơ đến Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Nay, ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Buộc ông Phạm Quốc D tháo dỡ, di dời vách tường dài 8,1m, cao 04m, diện tích 32,4m² đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 8,1m² nằm trong thửa đất số 205, tờ bản đồ số 29, diện tích 90,0m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp).

- + Ông, bà không đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời vách tường cho ông Phạm Quốc D.

- + Yêu cầu ông D hoàn trả chi phí đo đạc phân đất tranh chấp với số tiền là 2.561.950 đồng.

Bị đơn là ông Phạm Quốc D trình bày:

Ông mua thửa đất 204 của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2015, đến năm 2016 ông xây cất nhà, khi cất nhà ông có nhờ địa chính chỉ phân đất để cất nhà nên không kêu các chủ sở hữu giáp ranh để xác định ranh đất.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện thì ông không đồng ý vì ông xây cất nhà trong phần diện tích đất được cấp.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 05 - Đồng Tháp căn cứ các Điều 157, 165, 169 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Đất đai; Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N.

Buộc ông Phạm Quốc D hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 8,1m² nằm trong thửa đất số 205, tờ bản đồ số 29, diện tích 90,0m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp) do ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N với số tiền 42.525.000 đồng.

Buộc ông Phạm Quốc D trả cho ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N chi phí tố tụng với số tiền là 2.561.950 đồng.

Ông Phạm Quốc D được quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt diện tích 8,1m² nằm trong thửa đất số 205, tờ bản đồ số 29, diện tích 90,0m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp) do ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến Ngọc đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

* Ngày 21 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn Lý Mừng H và Võ Thị Yến N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông H và bà N tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời bức tường cho ông D với số tiền 10.000.000 đồng và cho ông D thời hạn tháo dỡ là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phạm Quốc D phải tháo dỡ, di dời bức tường dài 8,1m, cao 04m, diện tích 32,4m², vách tường dày 10cm, cột dầm bê-tông để trả cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm có diện tích 8,1m² thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 29, diện tích 90,0m² tại ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp. Buộc ông D phải trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng 2.561.950 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn chi phí tháo dỡ, di dời là 10.000.000 đồng và cho bị đơn thời gian tháo dỡ, di dời là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N còn trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Bị đơn là ông Phạm Quốc D đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử.

[3]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 205, tờ bản đồ số 29, diện tích 90,0m², loại đất ở nông thôn, tại ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03979 ngày 22/3/2017. Nguồn gốc đất do ông H, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn

D1 và bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016.

Thửa đất 205 của ông H, bà N liền kề với thửa 204, tờ bản đồ số 29, diện tích $90,0\text{m}^2$, loại đất ở nông thôn, do ông Phạm Quốc D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 04597 ngày 23/01/2019. Nguồn gốc đất do ông D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018.

Ngày 14/4/2023, khi nguyên đơn đến kiểm tra quyền sử dụng đất của mình thì phát hiện ngôi nhà cấp IV của ông D xây dựng đã lấn chiếm một phần diện tích của thửa 205 nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 21/4 và ngày 28/4/2023, chính quyền địa phương tiến hành hoà giải tranh chấp giữa các bên nhưng cả hai lần ông D đều vắng mặt không có lý do, nên hồ sơ được chuyển đến Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Tháp giải quyết theo thẩm quyền.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, mặc dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông D không tham gia các phiên họp về việc kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, hoặc có tham gia nhưng tự ý bỏ về, không ký tên vào biên bản, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 205 do ông H và bà N đứng tên chủ sử dụng, thì thửa 205 có độ dài cạnh ngang phía Bắc giáp đường nhựa là 05 mét, phía Nam giáp thửa 216 là 05 mét. Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất tại “Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/02/2025” thì cạnh ngang phía Bắc giáp đường nhựa là 4,65 mét (thiếu 0,35 mét); phía Nam giáp thửa 216 là 4,45 mét (thiếu 0,55m), tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là $81,9\text{m}^2$ (chưa tính phần diện tích tranh chấp $8,1\text{m}^2$). Nếu cộng diện tích tranh chấp thì $81,9\text{m}^2 + 8,1\text{m}^2 = 90,0\text{m}^2$ là đúng với diện tích và hình thể thửa đất 205 do ông H và bà N đứng tên.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 204 được cấp cho ông Phạm Quốc D thì cạnh ngang phía Bắc giáp đường nhựa là 05m, nếu cộng diện tích tranh chấp 0,35m thì bằng 5,35m (dư 0,35m) và cạnh ngang phía Nam giáp thửa 216 là 05m, cộng diện tích tranh chấp 0,55m thì bằng 5,55m (dư 0,55m). Tổng diện tích được cấp cộng phần tranh chấp là: $90,0\text{m}^2 + 8,1\text{m}^2 = 98,1\text{m}^2$, dư $8,1\text{m}^2$ so với diện tích đất được cấp.

Ngoài ra, căn cứ vào “Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 08/02/2025” thì thửa 204 diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là $90,0\text{m}^2$, diện tích đo đạc $90,5\text{m}^2$ (dư $0,5\text{m}^2$), cộng diện tích tranh chấp thì: $90,5\text{m}^2 + 8,1\text{m}^2 = 98,6\text{m}^2$ (dư $8,6\text{m}^2$) so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp $8,1\text{m}^2$ nêu trên thuộc thửa đất 205 của ông H và bà N. Cho nên việc ông H, bà N khởi kiện yêu cầu

ông D phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông H và bà N là phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, ông H và bà N còn có yêu cầu ông D phải tháo dỡ, di dời bức tường dài 8,1m, cao 04m, diện tích 32,4m², vách tường dày 10cm, cột dầm bê-tông để trả lại diện tích đất 8,1m² cho ông H và bà N. Xét yêu cầu của ông H và bà N là có căn cứ phù hợp pháp luật nên cần được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà N nhưng không buộc ông D tháo dỡ, di dời bức tường trả lại đất tranh chấp cho nguyên đơn, mà lại buộc ông D hoàn trả giá trị đất cho ông H, bà N với số tiền 42.525.000 đồng là không đúng với yêu cầu khởi kiện của bà N và ông H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm xử còn tuyên xử cho ông D được quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt diện tích 8,1m² đất nằm trong thửa 205 của ông H và bà N nhưng không tuyên cho các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh biến động đối với diện tích đất tranh chấp là không đảm bảo quyền lợi của đương sự và không đảm bảo thi hành án.

Bản án sơ thẩm nhận định việc đập bỏ vách tường xây trên phần đất lấn chiếm là không khả thi, ảnh hưởng trực tiếp đến căn nhà, có khả năng gây sụp đổ toàn bộ căn nhà. Nhận định này của cấp sơ thẩm mang tính chủ quan vì chưa có giám định chuyên môn của cơ quan xây dựng.

Xét thấy: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì vách tường này chỉ là một phần kết cấu của căn nhà cấp IV, nên việc tháo dỡ bức tường là có khả năng thi hành nếu trước khi tháo dỡ ông D xây một bức tường khác đúng với vị trí đất được cấp. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm, ông D trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông cũng đồng ý nhưng khi nào ông có tiền thì ông sẽ đập bỏ bức tường, hoặc phải cho ông thời hạn một năm thì ông mới đồng ý tháo dỡ, đập bỏ bức tường để trả lại đất cho nguyên đơn. Xét yêu cầu này của ông D là không phù hợp pháp luật nên không được hội đồng xét xử xem xét. Xét yêu cầu khởi kiện của ông H và bà N phù hợp với quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định như đã nêu trên, hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H và bà N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời bức tường dài 8,1m, cao 04m, diện tích 32,4m², cột dầm bê-tông để trả lại nguyên đơn 8,1m² đất tranh chấp thuộc thửa 205, tờ bản đồ 29 và trả cho nguyên đơn chi phí tổ tụng là 2.561.950 đồng.

Tại phiên tòa, ông H và bà N tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời, tháo dỡ bức tường cho ông D là 10.000.000 đồng và cho ông D thời hạn tháo dỡ là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nên được hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Về án phí: Ông D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H và bà N không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ và phúc thẩm đã nộp.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309; Điều 147, Điều 148; Điều 157; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 5 - Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 26 Luật Đất đai; Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 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 và lệ phí Toà án.

Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N.

- Buộc ông Phạm Quốc D phải tháo dỡ, di dời bức tường dài 8,1m, cao 04m, diện tích 32,4m², vách tường dày 10cm, cột dầm bê-tông để trả cho ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N phần đất có diện tích 8,1m² thuộc thửa đất 205, tờ bản đồ số 29, diện tích 90,0m² tại ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS03979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 22/3/2017 cho ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N.

(Có sơ đồ, vị trí đất kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N đồng ý hỗ trợ chi phí di dời, tháo dỡ bức tường cho ông Phạm Quốc D với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và cho ông Phạm Quốc D thời hạn tháo dỡ, di dời bức tường là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Quốc D phải trả chi phí tố tụng cho ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N, số tiền 2.561.950 đồng (Hai triệu, năm trăm sáu mươi một ngàn, chín trăm năm mươi đồng).

2/- Về án phí: Ông Phạm Quốc D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lý Mừng H và bà Võ Thị Yến N được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 0014675 ngày 05/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0000331 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên lúc 14 giờ 15 phút ngày 19/01/2026, có mặt ông H và bà N.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV 05 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV 05 - Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thẩm).

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

Lưu Thị Thu Thủy