

Bản án số: 192/2026/DS-PT
Ngày: 05 - 3 - 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: Ông Sỹ Danh Đạt.
 - Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt;
Bà Nguyễn Ái Doan.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***
Ông Bùi Văn Bình – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 654/2025/TLPT-DS Ngày 03 tháng 11 năm 2025 về Tranh chấp quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7- Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 366/2025/TLPT-DS ngày 31/12/2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Võ Tấn T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T là: Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số C, ấp B, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/11/2025).

- ***Bị đơn:*** Nguyễn Văn T1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số B, ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Võ Tấn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp trước đây cha của anh là ông Võ Văn N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D thửa 26, tờ bản đồ số 15 vào khoảng năm 1992. Đến khoảng năm 1994 thì chuyển nhượng thêm phần đất liền kề là thửa số 33, tờ bản đồ 15 (Chuyển nhượng nguyên thửa). Sau đó, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông D có cản trở việc bơm nước tưới tiêu của con mương trong phần đất ông D đã chuyển nhượng cho ông N. Do đó, ông N kiện ông D tại UBND xã H. Tại buổi hòa giải ngày 08/02/2018, ông D thống nhất phần con mương nằm trong thửa đất số 33, diện tích 1.714m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Còn một phần con mương có diện tích khoảng 200m² nằm ngoài thửa đất số 26, diện tích 2.877m². Do đó, hai bên thống nhất chuyển nhượng thêm phần diện tích con mương này để ông N thuận tiện sử dụng và đăng ký biến động tăng diện tích cho thửa đất số 26 với giá tiền là 22.500.000 đồng, hai bên đã giao nhận xong (Biên bản hòa giải ngày 08/02/2018 của UBND xã H).

Đến năm 2023, ông N cho anh 02 thửa đất nêu trên và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh.

Trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 anh có chừa một bờ đất cạnh con mương để chống sạt lở và làm ranh đất. Đồng thời, sử dụng làm lối đi ra vào đất, bờ đất có chiều ngang khoảng 02m, chiều dài dọc thửa đất khoảng 60m, diện tích khoảng 120m².

Đến khoảng tháng 4/2024, anh T1 ngang nhiên đến phần đất này trồng một hàng mít khoảng 25 cây, 09 cây măng cầu, 02 cây dừa, rồi anh T1 dựng hàng rào cây tạp, dùng tám thiếc chắn hai đầu lối đi, chiếm quyền sử dụng đất của anh.

Vì vậy, anh yêu anh Nguyễn Văn T1 di dời 24 cây mít và 01 cây đu đủ (Theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án), trả lại quyền sử dụng đất cho anh theo đo đạc thực tế là 176,4m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M8, M1, thuộc một phần thửa số 33, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.714m² đất chuyên

trồng lúa nước, tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, được Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh vào ngày 09/8/2023.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T1 trình bày:

Phần diện tích đất của anh bị anh Võ Tấn T tranh chấp theo đo đạc thực tế chiều ngang 3,13m, chiều ngang thứ hai là 2,84m, chiều dài 59,15m diện tích là 176,4m² giáp với đất của anh T có nguồn gốc do anh được thừa hưởng của cha anh là ông Nguyễn Văn T2 để lại (Ông Nguyễn Văn T2 đã chết). Còn phần đất của anh T thì được thừa hưởng từ người cha để lại là ông Võ Văn N (Năm 2004 ông N mua của ông Nguyễn Văn S). Năm 2018, việc tranh chấp ruộng nước giữa ông D và ông N đã được UBND xã H tiến hành giải quyết buộc ông N phải trả tiền ruộng nước cho ông D. Năm 2023, cha anh T là ông Võ Văn N, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, nếu anh T cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất của anh T thì đời cha anh và đời anh từ trước đến nay phải đi nhờ trên đất của người khác.

Việc tranh chấp ruộng nước thì ông N trả tiền cho ông D cho nên đất nằm trong phạm vi ruộng nước, nhưng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khai trùm qua bên phần đất của anh. Vì từ trước đến nay phần đất này đều thuộc quyền quản lý sử dụng của anh nên anh không đồng ý yêu cầu của anh T. Việc anh sử dụng đất có những người làm chứng biết như ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn D, ông Lê Văn Đ và có xác nhận. Anh xác định vị trí thửa đất lúc ông D chuyển nhượng cho ông N và ông N chuyển nhượng cho anh T thì những người giáp ranh đất không thay đổi.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh T thì đối với các cây trồng, vật kiến trúc trên đất anh tự tháo dỡ, di dời, không yêu cầu giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7- Đồng Tháp đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Tấn T.

2. Buộc anh Nguyễn Văn T1 di dời các cây trồng có trên đất tranh chấp (24 cây mít thái và 01 cây đu đủ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2025 của Tòa án) để trả lại cho anh T diện tích đất 176,4m² thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M8 về M1, thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số

15, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn T vào ngày 09/8/2023. Theo sơ đồ đo đạc ngày 14/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2025 anh T1 làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm. Anh yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc thửa đất 2600, tờ bản đồ số 01 (Bản đồ giải thửa 299) ông Võ Văn N (Cha anh T) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D vào năm 2002. Ngày 20/01/2011 hộ ông Võ Văn N được cấp đổi thành thửa 33, tờ bản đồ số 15, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp. Ngày 13/7/2023 hộ ông Võ Văn N cấp đổi lần thứ hai thửa 33, tờ bản đồ số 15, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp. Ngày 18/7/2023 hộ ông Võ Văn N làm thủ tục tặng cho anh Võ Tấn T thửa 33, tờ bản đồ số 15 nêu trên, hiện nay anh T đang đứng tên và sử dụng đất.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh T và anh T1 đều trình bày thống nhất phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ

số 15, diện tích 1.714m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là 176,4m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M8, M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 14/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện lãp Vò.

[3] Anh T1 cho rằng phần đất tranh chấp 176,4m² anh được thừa hưởng của cha anh là ông Nguyễn Văn T2 để lại và sử dụng từ trước đến nay có những người làm chứng biết như ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn D, ông Lê Văn Đ, nhưng anh T1 không có giấy tờ hay chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của anh và anh cũng không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, anh cũng không có thửa đất nào giáp ranh với đất tranh chấp.

[4] Xét quá trình sử dụng đất, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2025 của Tòa án thể hiện trên đất tranh chấp anh T1 có trồng 24 cây mít thái 01 năm tuổi và 01 cây đu đủ 02 năm tuổi. Từ đó, cho thấy việc anh T1 cho rằng sử dụng đất tranh chấp từ trước đến nay là không cơ sở.

[5] Tại công văn số 820/CNVPĐKĐĐHLV-ĐKCG ngày 11/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện lãp Vò xác định:

“- Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 15 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn N vào ngày 13/07/2023, hồ sơ thể hiện không có đo đạc, không có ký giáp ranh do cấp đổi theo yêu cầu thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, về trình tự, thủ tục đảm bảo theo quy định.

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số: 33, tờ bản đồ: 15, diện tích 1.714m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cấp cho ông Võ Tấn T vào ngày 09/08/2023, hồ sơ thể hiện không có đo đạc, không có ký giáp ranh do hộ ông Võ Văn N tặng cho ông Võ Tấn T hết thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, về trình tự, thủ tục đảm bảo theo quy định.

- Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 15 cấp đổi từ thửa đất số: 2600, tờ bản đồ số: 01 bản đồ giải thửa (299), thửa 2600 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp cho hộ Võ Văn N vào ngày 17/04/2002. Nguồn gốc

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp”.

Tại công văn số 885/CN.KVXVII - KTĐC ngày 27/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác định:

“- Phần diện tích đất tranh chấp 176,4m² thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M8 về M1 nằm trong thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn T vào ngày 09/8/2023.

- Theo sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 14/4/2025 thể hiện M1, M2 đến M3 là ranh giới của thửa đất số 33, 27 và 31”.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc anh Trường D1 để trả lại cho anh T diện tích đất 176,4m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M8, M1 là có căn cứ.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm anh T1 cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

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

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên anh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần 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 vào khoản 1 Điều 308, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 31, Điều 131, Điều 133 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024; 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Tháp.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Tấn T.
4. Buộc anh Nguyễn Văn T1 phải di dời 24 cây mít thái và 01 cây đu đủ để trả lại cho anh Võ Tấn T diện tích 176,4m² đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M8, M1, thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn T vào ngày 09/8/2023.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2025 của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 14/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L)

5. Về án phí:

+ Anh Nguyễn Văn T1 phải chịu 860.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0002933 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

+ Anh Võ Tấn T được nhận lại 638.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005483, ngày 12/02/2025 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007539, ngày 13/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Nguyễn Văn T1 phải chịu 5.111.000 đồng để trả lại cho anh Võ Tấn T 5.111.000 đồng do anh T đã tạm ứng trước.

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, người phải thi hành án 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.

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

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 7-Dồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 7- Đồng Tháp;
- Phòng GDKTTT&THATAND tỉnh DT;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt