

Bản án số: 414/2026/DS-PT

Ngày: 12 - 5 - 2026

V/v tranh chấp "Xác định quyền
sở hữu, quyền sử dụng tài sản là
quyền sử dụng đất và chấm dứt
hành vi cản trở 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 Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

Bà Lưu Thị Thu Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Lưu Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Nguyễn Thị Cẩm T - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 982/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp: "Xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 195/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: khu phố B, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Tạ Kim T1**, sinh năm 1963; Địa chỉ: số E, đường C, khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn "văn bản uỷ quyền ngày 21/2/2023" (có mặt).

2. **Bị đơn:**

2.1 Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1961;

2.2 Anh **Đỗ Văn T2**, sinh năm 1987;

Địa chỉ: khu phố B, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Kim N**, sinh năm 1998; Địa chỉ: 1 L, khu phố C, phường C, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn “văn bản uỷ quyền ngày 10/8/2023” (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Võ Thanh V1** – Luật sư Công ty L1 thuộc **Đoàn luật sư tỉnh T (nay là Đoàn luật sư tỉnh Đ)**.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Bà **Võ Thị M**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: khu phố B, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

3.2 Chị **Nguyễn Thị Ngọc Á**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

3.3 Chị **Nguyễn Thị Thúy K**, sinh năm 1985

3.4 Anh **Nguyễn Văn Thanh T3**, sinh năm 1988

3.5 Chị **Nguyễn Thị Thùy T4**, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, phường M, tỉnh Đồng Tháp)

Người đại diện hợp pháp của bà M, chị Á, chị K, anh T3, chị T4: Bà **Tạ Kim T1**, sinh năm 1963; Địa chỉ: số E, đường C, khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan “văn bản uỷ quyền ngày 18/4/2023” (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* bị đơn bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân khu vực 4 - Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 27/12/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Tạ Kim T1 đại diện uỷ quyền nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Vào năm 1996 ông Trần Văn B có khoảng 5.000m² đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Văn Bé B1 và bà Lê Thị H 1.000m² phần đất giáp rạch Bà T5 hiện nay, phần còn lại bên trong là một gò nhà, đất ruộng và đường bom nước từ phần đất còn lại ra đến rạch Bà T5 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn V. Sau khi nhận chuyển nhượng từ năm 1996 đến năm 2004 đoàn đo đạc nhà nước đo thực tế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Bé B1 có chứng kiến đo đạc phần đất ông Bé B1 mua của ông B và phần đường nước ông V mua của ông B.

Sau đó ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà và ruộng ở thửa số 181, diện tích 3.925m²; phần đường nước thửa số 158, diện tích

174m². Đồng thời, từ khi mua đến nay thì ông V vẫn cho ông B2 Ba sử dụng chung hai bên không tranh chấp gì, do ông Bé B1 chết khu vực này lên làm vườn do không có đường đi nên ông V có ý định lấp phần đường nước này để làm đường đi thì bà H và anh T2 tranh chấp cản trở và cho rằng phần đường nước này là của gia đình bị đơn.

Do đó, nay nguyên đơn ông V yêu cầu Tòa án giải quyết:

Xác định thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn V; Yêu cầu bà Lê Thị H, anh Đỗ Văn T2 chấm dứt hành vi cản trở đối với thửa đất này.

Tại bản tự khai ngày 27/3/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Kim N là đại diện ủy quyền của bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 trình bày:

Vào năm 1983 ông Trần Văn B có bán cho ông Đỗ Văn Bé B1 (là chồng bà H, cha của anh T2) 01 thửa đất mua thời bao cấp thửa 154, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.511,6m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) khi bán có làm giấy tay nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất.

Sau đó ông B có bán cho ông Nguyễn Văn V rồi ông V sang tên qua đất của ông, do lúc đó ông Bé B1 có nhờ ông V làm giấy tờ đất dùm. Nay ông V được cấp giấy thửa số 158, diện tích 174m² ông V định lấp đường nước này làm đường đi thì bà H và anh T2 không đồng ý vì khi ông V được cấp giấy thì gia đình không có ký tên giáp ranh, đường nước này là của chung hai bên sử dụng để tưới tiêu và thoát nước vào ruộng, hiện tại bị đơn sử dụng đường nước này để nuôi cá.

Thửa số 158 tại thời điểm đo đạc năm 2003 thì cán bộ đo đạc xác định là đường nước công cộng chứ không thuộc quyền sử dụng của ai, lúc đó ông V và ông Bé B1 không có ý kiến gì. Theo bị đơn xác định phần đường nước này của gia đình bị đơn, do lúc đó làm giấy đất sợ phải đóng thuế nên mới để làm đường công cộng sử dụng từ trước đến nay.

Do đó, nay bà H và anh T2 không đồng ý xác định thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông Nguyễn Văn V đại diện hộ gia đình đứng tên là của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 18/3/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Tạ Kim T1 là đại diện ủy quyền của những người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M, chị Nguyễn Thị Ngọc Á, chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Nguyễn Văn Thanh T3 và chị Nguyễn Thị Thùy T4 trình bày:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M, chị Nguyễn Thị Ngọc Á, chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Nguyễn Văn Thanh T3 và chị Nguyễn Thị Thùy T4 là thành viên trong hộ gia đình của ông Nguyễn Văn V thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông V, hộ gia đình ông V xác định thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông Nguyễn Văn V đại diện hộ gia đình đứng tên, nguồn gốc đất này do gia đình nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn B.

Do đó, nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M, chị Nguyễn Thị Ngọc Á, chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Nguyễn Văn Thanh T3 và chị Nguyễn Thị Thùy T4 yêu cầu xác định thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông Nguyễn Văn V đại diện hộ gia đình đứng tên là của gia đình ông V; Yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở đối với thửa đất này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà H và anh T2 phát biểu ý kiến và đề nghị: Ông V không cung cấp được hồ sơ nguồn gốc thửa đất 158 từ đâu có, thửa 154 của ông Bé B1 và thửa 158 của ông V làm thủ tục cấp giấy cùng thời điểm, do ông Bé B1 nhờ ông V làm dùm giấy đất nên ông V đã làm thủ tục cấp luôn thửa 158 này. Phần đường nước này có hộ giáp ranh liền kề xác định được nguồn gốc đất này là của ai, nên cần thiết yêu cầu Tòa án xác minh làm rõ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp căn cứ Điều 102, 158, 169, 212 Bộ luật dân sự; Điều 157, 165, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 23, Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.

Xác định thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị M, chị Nguyễn Thị Ngọc Á, chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Nguyễn Văn Thanh T3, chị Nguyễn Thị Thùy T4.

Buộc bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố

B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông Nguyễn Văn V đại diện hộ đứng tên.

Phần đất thừa số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn V và ông Trần Văn H1.
- + Hướng Tây giáp đất anh Đỗ Văn T2.
- + Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn V.
- + Hướng Bắc giáp rạch.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V hoàn trả cho bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 giá trị 06 cây dừa với số tiền 2.992.000 đồng (Hai triệu chín trăm chín mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn V với số tiền 6.197.000 đồng (Sáu triệu một trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

Sau khi ông Nguyễn Văn V hoàn trả xong giá trị 06 cây dừa trồng trên thửa 158 cho bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 thì ông V được quyền sở hữu 06 cây dừa (trong đó 02 cây dừa loại B2, 04 cây dừa loại C).

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

* Ngày 16 tháng 10 năm 2025, bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 14 tháng 10 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố khu vực 4 - Đồng Tháp ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa hôm nay: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu và đề nghị: ông V2 mua phần đất tranh chấp vào năm 1995, nhưng năm 1996 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 158, đất ông V2 tặng nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Thửa đất 154 của ông B2 Ba không giáp rạch Bà T5, nguyên đơn cho rằng mình quản lý sử dụng là không đúng vì đất tranh chấp là đường nước công cộng, do bị đơn sử dụng, nguyên đơn không có sử dụng, lịch sử biến động của thửa 154 chưa được làm rõ, hồ sơ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được thu thập đầy đủ. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao về tòa sơ thẩm giải quyết lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2025 Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp, đề nghị án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vì chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ. Tuy nhiên những thiếu sót của cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục, nên không cần phải hủy bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nguồn gốc các thửa đất 158, 154, 181 là của ông Trần Văn B kê khai tại thửa 2133, bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng 154 có chuyển nhượng luôn thửa 158 nhưng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận thửa 154 của ông B2 Ba là do chị T6 con của ông B2 Ba đi đăng ký, không có thửa 158, thửa 158 do ông V2 đăng ký và được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông Bé B1 còn sống hoàn toàn không có tranh chấp gì đối với việc ông V2 được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 158. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng, nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh “Xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” đúng theo quy định Điều 102, 158, 169, 212 Bộ luật sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tụng dân sự.

[3] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2, kháng nghị của Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

* Ngày 16 tháng 10 năm 2025, bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 14 tháng 10 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Với các căn cứ: chưa lấy lời khai của những người thừa kế của ông Trần Văn B để xác định ông B bán phần đường nước cho ai, làm rõ thửa 154 có nguồn gốc thửa nào theo tài liệu 299, ông H1 là chủ sử dụng thửa 159 không có ký giáp ranh với thửa 154 mà ký với thửa 154, cán bộ nói phần đất tranh chấp là đường nước công cộng chưa được làm rõ.

[5] Xét các căn cứ kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tại giai đoạn phúc thẩm đã được khắc phục cụ thể: về việc cho rằng cán bộ đo đạc xã định đất tranh chấp là đường nước công cộng, đây chỉ lời của cán bộ đo đạc nói còn tài liệu chứng cứ có giá trị pháp lý thể hiện tại bản đồ địa chính chính quy do Văn P đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cung cấp thì phần đất tranh chấp là thửa 158 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V.

Đối với yêu cầu làm rõ phần đất tranh chấp ông B bán cho ai: Biên bản xác minh ngày 16/4/2026 của bà Trần Thị Ú là con của ông Trần Văn B, không có việc ông B bán phần đất tranh chấp cho ông Bé B1. Ngay cả ông Trần Văn H1 là con của ông B, hiện nay đang có tranh chấp đất với ông V cũng xác định là ông B chỉ bán cho ông B2 Ba phần đất diện tích 1 công đất, nhưng hiện nay ông B2 Ba sử dụng và được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất 1.511,6m².

Theo công văn số 1094 ngày 07/4/2026 của Văn Phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ và công văn số 231 ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thông tin:

Thửa đất số 181 có tứ cận như sau: - H: giáp với Nguyễn Thị L (thửa 153), giáp với Nguyễn Văn V (thửa 159) và giáp với Đỗ Văn Bé B1 (thửa 154) - Hướng Nam: giáp với hộ ông Lê Văn Ú1 (thửa 185) và giáp với Huỳnh Văn H2 (thửa 184)- Hướng Đông: giáp với Nguyễn Văn V (thửa 158) và giáp với Trần Văn H1 (thửa 157)- Hướng Tây: giáp với Nguyễn Thị L (thửa 152) và giáp với hộ ông Lê Văn Ú1 (thửa 160)

Thửa đất số 154 có tứ cận như sau:- H: giáp với kênh- Hướng Nam: giáp với Nguyễn Văn V (thửa 159 và thửa 181)- Hướng Đông: giáp với Nguyễn Văn V (thửa 158)- Hướng Tây: giáp với Nguyễn Thị L (thửa 153).

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 181, 158 của ông Nguyễn Văn V và thửa 154 của ông Đỗ Văn Bé B1 thể hiện tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/2002 của ông Nguyễn Văn V

đăng ký thửa 181 diện tích 3.925m², thửa 158 diện tích 174m². Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2002 của ông Đỗ Văn Bé B1 đăng ký thửa 154 diện tích 1.512m². Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B2 Ba là do chị Đỗ Thị Thanh T6 con của ông B2 Ba đi đăng ký theo giấy uỷ quyền ngày 19/7/2002, chứ không phải là do ông V đi đăng ký như bị đơn trình bày.

Trong quá trình hoà giải chính bị đơn bà Lê Thị H trình bày là ông B2 Ba chuyển nhượng đất của ông B diện tích 1.511,6m², ông Bé B1 chuyển nhượng của ông B diện tích 1.511,6m², đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận diện tích 1.512m², hiện nay được cấp giấy chứng nhận và diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 1.511,6m².

Tại biên bản xác minh ngày 16/4/2026 của ông Trần Văn H1 là con của ông Trần Văn B và cùng đang sử dụng thửa đất 157 ông H1 trình bày: năm 1983 thì ông B bán cho ông B2 Ba phần đất diện tích khoảng 1 công đất, đến năm 1995 bán cho ông V diện tích khoảng 4 công đất và phần đường nước thửa 158 là do ông V là người sử dụng, còn thửa đất 154 của ông B2 Ba thì giáp với rạch Bà T5. Tại phiên tòa phúc thẩm anh T2 trình bày giữa gia đình anh với ông Huỳnh Văn H2 không có quan hệ bà con hay mâu thuẫn gì, theo biên bản xác minh ngày 16/4/2026 ông Huỳnh Văn H2 là tổ trưởng tổ nhân dân tự quản trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Trần Văn B bán cho ông V, do ông V mua phần đất bên trong nên phải mua phần đường nước mới sử dụng được đường nước từ rạch Bà T5 vào, ngoài ông V sử dụng đường nước trên thì không có ai sử dụng đường nước tranh chấp trên. Hiện nay đất của ông B2 Ba được cấp thửa 154 diện tích là 1.511,6m², hai thửa đất 181 và 158 của ông V được cấp tổng cộng 4.099m².

Tại sơ đồ đo đạc theo bản đồ chính quy đã thể hiện thửa 154 được bao quanh tứ cận là rạch Bà T5. Còn thửa 181, tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: đất thửa 181 của ông V là trồng lúa, thửa 158 là đường nước giáp rạch Bà T5 kéo đến thửa 181 của ông V là kết thúc, ngoài ra không có qua thửa đất nào khác và không có ai khác sử dụng đường nước trên.

Từ những căn cứ trên kháng nghị của Viện kiểm sát đã được khắc phục ở giai đoạn phúc thẩm và không còn căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V yêu cầu xác định thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông Nguyễn Văn V đại diện hộ gia đình đứng tên là của gia đình ông V; Yêu cầu bị đơn bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 chấm dứt hành

vi cản trở đối với thửa đất này; Bị đơn bà H và anh T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

Xét, nguồn gốc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông Nguyễn Văn V đại diện hộ gia đình đứng tên, theo nguyên đơn, bị đơn xác định là của ông Trần Văn B. Tại tòa bà T1 đại diện ủy quyền ông V xác định phần đất này do ông V nhận chuyển nhượng của ông B vào năm 1996, khi nhận chuyển nhượng đất thì ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi mua xong thì ông V đi kê khai và được cấp giấy đất. Căn cứ công văn số 298/CN.KVVII-ĐKCG-TL ngày 16/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII xác định thửa đất số 158 do ông Trần Văn B được kê khai đăng ký theo tài liệu 299 vào ngày 10/7/1996 và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438. Sau đó, ông V được UBND huyện C cấp đổi lại giấy chứng nhận có sổ vào sổ 00709 vào ngày 25/10/2004 từ khi nhận chuyển nhượng đất thửa đất này đến nay ông V là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này để làm đường dẫn thoát nước, đồng thời có cho hộ gia đình bà H sử dụng nhờ phần đường nước này.

Mặc khác, chị N đại diện ủy quyền bị đơn cho rằng thửa 158 này trước đây là của hộ gia đình ông B2 Ba nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn B vào năm 1983 thửa số 154, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.511,6m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông B2 Ba đứng tên và hiện tại thửa 154 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 18/3/2022 cho anh Đỗ Văn T2 đứng tên, khi bán có làm giấy tay nhưng đã thất lạc giấy không còn và khi đoàn đo đạc đo cấp giấy thì ông Bé B1 và ông V thống nhất để thửa đất số 158 làm đường nước công cộng sử dụng chung chứ không cấp giấy cho ai là không có cơ sở chấp nhận, vì tại bản đồ chính quy đã thể hiện đất tranh chấp là thửa 158 không phải là đường nước công cộng như kháng nghị đã nêu.

Như đã phân tích và các tài liệu chứng cứ thì bị đơn cho rằng thửa 158 ông Bé B1 mua vào năm 1983 nhưng không cung cấp được giấy tờ mua bán hay tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh và không có giấy tờ gì để chứng minh là ông Bé Ba đăng ký kê khai đối với thửa đất tranh chấp và bị đơn cho rằng thửa 158 là đường nước công cộng, nhưng căn cứ vào toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 158 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp (bút lục từ 100 – 108) ông V đi đăng ký cấp giấy vào năm 2004 các thửa 116, 128, 158, 159, 181, 257 (26) và theo công văn số 1076/VPĐKĐĐ-TTTL ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ cung cấp sổ mục kê ruộng đất tại thời điểm năm 1996 thì thửa 158 do ông V kê khai đăng ký theo tài liệu 299 ngày 10/7/1996, thửa 158 này có chủ

sở hữu kê khai đăng ký chứ không phải là đường nước công cộng. Cũng theo công văn 1076 thì thửa 158, 154, là từ thửa 2133 do ông Trần văn B kê khai theo sổ mục kê 299. Đồng thời, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.511,6m² ông Bé B1 mua của ông B đã được UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông B2 Ba đứng tên và hiện tại anh Đỗ Văn T2 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 18/3/2022 thì thửa 154, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.511,6m² không thay đổi diện tích hay diện tích đất giảm so với trước đây. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất số 158 là của hộ gia đình ông V được cấp giấy hợp pháp, trong quá trình hộ gia đình bị đơn bà H và anh T2 sử dụng nhờ đường nước này có hành vi ngăn cản ông V quản lý sử dụng thửa đất này, nên ông V yêu cầu xác định thửa đất 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp gia đình ông V và yêu cầu bà H và anh T2 chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng hợp pháp thửa đất này là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 169 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, trên thửa đất 158 bị đơn tự ý trồng 02 cây dừa loại B2 giá 2.140.000 đồng và 04 cây dừa loại C giá 852.000 đồng, bà T1 đại diện ủy quyền ông V đồng ý hoàn trả lại toàn bộ giá trị 06 cây dừa với số tiền 2.992.000 đồng (Hai triệu chín trăm chín mươi hai ngàn đồng) đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những căn cứ trên xác định phần đất tranh chấp là của ông B bán cho ông V. Bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh phần đất đang tranh chấp là của ông Bé B1 đã mua của ông B, khi ông Bé B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có phần đường nước tranh chấp và giấy cấp có hình thể là giáp với thửa 158 phần đất tranh chấp của ông V nhưng ông Bé B1 hoàn toàn không có ý kiến tranh chấp gì về việc cấp giấy chứng nhận hay sử dụng thửa đất 158 của ông V, chỉ đến khi ông B2 Ba chết thì vợ con ông Bé B1 mới tranh chấp.

Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[8] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 -Đồng Tháp là có căn cứ theo như đã phân tích nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ, không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí phúc thẩm: Bà H không phải chịu án phí phúc thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí, anh T2 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H, anh Đỗ Văn T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp.

Áp dụng các Điều 102, 158, 169, 212 Bộ luật dân sự; Điều 157, 165, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 23, Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.

Xác định thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị M, chị Nguyễn Thị Ngọc Á, chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Nguyễn Văn Thanh T3, chị Nguyễn Thị Thùy T4.

Buộc bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2004 cho ông Nguyễn Văn V đại diện hộ đứng tên.

Phân đất thửa số 158, tờ bản đồ số 26, diện tích 174m² tọa lạc tại khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố B, Phường M, tỉnh Đồng Tháp) có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn V và ông Trần Văn H1.
- + Hướng Tây giáp đất anh Đỗ Văn T2.
- + Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn V.
- + Hướng Bắc giáp rạch.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V hoàn trả cho bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 giá trị 06 cây dừa với số tiền 2.992.000 đồng (Hai triệu chín trăm chín mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn V với số tiền 6.197.000 đồng (Sáu triệu một trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

Sau khi ông Nguyễn Văn V hoàn trả xong giá trị 06 cây dừa trồng trên thửa 158 cho bà Lê Thị H và anh Đỗ Văn T2 thì ông V được quyền sở hữu 06 cây dừa (trong đó 02 cây dừa loại B2, 04 cây dừa loại C).

2. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí cho bà Lê Thị H số tiền 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng).

Buộc anh Đỗ Văn T2 phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ tiền án phí cho ông Nguyễn Văn V số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

H3 lại cho ông Nguyễn Văn V 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018387 ngày 20/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Tháp).

Anh Đỗ Văn T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005061 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 4 - Đồng Tháp;
- TAND khu vực 4 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 4 - Đồng Tháp;
- THADS Tỉnh;
- Các đương sự;

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

- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Lâm Ngọc Tuyên

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy Hằng – Lưu Thị Thu Thủy

Lâm Ngọc Tuyên