TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 662/2025/DS-PT
Ngày: 04 – 9 - 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 Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu;

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Hồng Mơ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 8 và ngày 04 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp (Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cũ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 749/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Dương Tấn B, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

- *Bị đơn:*

+ Dương Thị Cẩm V, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

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

+ Lê Thị Thu T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Dương Thị Kim N, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp L, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang)

+ Dương Thị Kim T1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Dương Thị Kim T2, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

(ấp G, xã A, huyện V, tỉnh Long An cũ)

+ Dương Hoài B1, sinh năm 1991;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Võ Thị Diễm M, sinh năm 1994;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Đỗ Huỳnh Minh T3, sinh năm 2015;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Đỗ Phúc T4, sinh năm 2019;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

Người đại diện hợp pháp cho Đỗ Huỳnh Minh T3, Đỗ Phúc T4: Dương Thị Kim T1, sinh năm 1985 (mẹ ruột);

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Dương Gia A, sinh năm 2021;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

+ Dương Phúc K, sinh năm 2022;

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

Người đại diện hợp pháp cho Dương Gia A, Dương Phúc K: Dương Hoài B1, sinh năm 1991 (cha ruột);

Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp.

(ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Dương Thị Cẩm V.

(Có mặt: Dương Tấn B, Dương Thị Cẩm V, Nguyễn Thị Kim A, Lê Thị Thu T. Vắng mặt: Dương Thị Kim N, Dương Thị Kim T1, Dương Thị Kim T2, Dương Hoài B1, Võ Thị Diễm M có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn ông Dương Tấn B trình bày:*

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 2207, diện tích 3.803m^2, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03514.QSDĐ/59 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/9/1999 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên.

Giáp ranh với thửa đất 2207 của ông về hướng bắc là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 30, diện tích 440m^2 của bà Nguyễn Thị Kim A và thửa đất số 158, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.249m^2 của bà Dương Thị Cẩm V.

Khi ông làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đăng ký đo đạc lại thì bà V và bà Kim A không ký tên giáp ranh. Bà V xác định ranh đất nằm phía trong hàng rào của ông, phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V có diện tích khoảng 95 m^2 (dài 38m, ngang 2,5m). Bà Kim A xác định đã được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích khoảng 20 m^2 (dài 21m, ngang 0,95m) mà thực tế ông đang quản lý, sử dụng.

Nay ông khởi kiện, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 49,4m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.249m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Dương Thị Cẩm V thuộc quyền sử dụng của ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim A ông xin rút lại yêu cầu này, ông chỉ khởi kiện đối với bà Dương Thị Cẩm V.

** Bị đơn bà Dương Thị Cẩm V trình bày:*

Bà có sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.249m^2, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02231 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/6/2014 cho bà Dương Thị Cẩm V đứng tên. Nguồn gốc thửa đất này bà được thừa kế từ mẹ ruột là bà Huỳnh Thị Đ, thửa đất này bà quản lý, sử dụng từ năm 2005 cho đến nay. Bà thừa kế của mẹ bà bao nhiêu đất thì bà sử dụng đúng, bà không có lấn qua đất của ông B. Phần đất đang tranh chấp với ông B từ trước đến nay ông B sử dụng. Khi làm hàng rào ông B không có nói với bà, bà cũng không có tranh chấp với ông B. Khi ông B đo đạc đất, cán

bộ địa chính nói theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được cấp thì đất của bà còn nằm bên trong hàng rào của ông B bà mới biết ranh đất của bà còn trong hàng rào ông B. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông B bà không đồng ý vì phần đất tranh chấp bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Bà là chủ quản lý sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 30, diện tích 440m^2, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05582 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/5/2008 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A đứng tên. Nguồn gốc thửa đất này bà dược thừa kế từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H, thửa đất này bà quản lý, sử dụng từ rất lâu, đến năm 2008 bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn B, bà không đồng ý.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp (Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cũ) đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 164, Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 33, khoản 38 Điều 3; Điều 236 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn B:

Công nhận phần đất có diện tích 49,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 158, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.249m^2, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH02231 ngày 19/6/2014 cho bà Dương Thị Cẩm V đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông Dương Tấn B. Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Bắc giáp đất ông B; Nam phần đất còn lại của thửa 158; Hướng Tây giáp thửa 183; Hướng đông giáp phần còn lại của thửa 158 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Ông Dương Tấn B có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim A trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 26,1m^2.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị Cẩm V có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Tấn B chi phí thẩm định, định giá là 5.302.609 đồng, thực hiện sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/9/2024, bị đơn bà Dương Thị Cẩm V có kháng cáo với yêu cầu: Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Tấn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Dương Thị Cẩm V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Đồng Tháp).

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Dương Thị Cẩm V nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án, ông Dương Tấn B có quyền sử dụng thửa đất số 2207, diện tích 3.803m^2 tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (gọi tắt là thửa đất số 2207) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03514QSDĐ/59 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/9/1999 (đã bị thu hồi do cấp không đúng mục đích sử dụng).

Bà Dương Thị Cẩm V có quyền sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.249m^2 tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (gọi tắt là thửa đất số 158) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01782 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/11/2014. Sau đó, do sai sót về địa chỉ thường trú và địa chỉ thửa đất nên bị thu hồi và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02231 ngày 09/6/2014.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 158 có nguồn gốc là thửa đất số 526 của bà Huỳnh Thị Đ do bà Dương Thị Cẩm V thừa kế theo Văn bản phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 16/8/2013.

Theo Bản thuyết minh ngày 14/8/2013 của cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nội dung: *"Thửa đất số 526, diện tích 1150m^2; theo số liệu đo đạc mới là thửa 158, tờ bản đồ số 30, diện tích 1249m^2*.

Như vậy diện tích tăng 99,0m^2 do đo đạc lại, không nhận chuyển nhượng hay nhận cho tặng của ai, vị trí không thay đổi".

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/5/2024, Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 20/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VIII (huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ), thì: Thửa đất số 2207 (thửa mới là 140) có diện tích thực đo 3.712,3m^2; thửa đất số 158 có diện tích thực đo là 1.260,7m^2 (so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng 11,6m^2, trong đó tăng 13,7m^2 ranh chồng với thửa 159, diện tích giảm 2,1m^2 do ranh hở với thửa 139); phần đất tranh chấp 49,4m^2 thuộc thửa đất số 158.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy: Thửa đất số 158 của bà Dương Thị Cẩm V tăng diện tích là do đo đạc lại, vị trí đất không thay đổi, bà Dương Thị Cẩm V không có hành vi lấn chiếm thửa đất số 140 của ông Dương Tấn B.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp 49,4m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Dương Tấn B là không có căn cứ pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Cẩm V, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn B.

Do chứng cứ chứng minh kháng cáo của bà Dương Thị Cẩm V có căn cứ được thu thập trong giai đoạn phúc thẩm vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc sửa bản án sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Chứng cứ là kết quả xem xét thẩm định, kết quả định giá tài sản do ông Dương Tấn B yêu cầu thu thập chứng minh cho yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Dương Thị Cẩm V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Dương Tấn B là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không có căn cứ pháp luật, như nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 31, Điều 236 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Cẩm V.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp (Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cũ).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Tấn B kiện bà Dương Thị Cẩm V yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 49,4m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 30 tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay thuộc ấp T, xã N, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sử dụng của ông.

Ông Dương Tấn B phải chịu 5.302.609 đồng chi phí tố tụng.

Ông Dương Tấn B là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;(1)
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;(1)
- TAND khu vực 4 – Đồng Tháp;(1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp;(1)
- Các đương sự;(1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy