

Bản án số: 204/2026/DS-ST

Ngày 21-8-2026

V/v “Tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Thiện Bửu ;**

2. Bà Nguyễn Thị Phương Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Loan là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Sóc - Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2026/TLST-DS, ngày 08 tháng 4 năm 2026, về việc: Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 444/2026/QĐXXST-DS ngày 04/8/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Ngọc Lệ X**, sinh ngày: 09/01/1984

Địa chỉ: **số I, khu phố A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.**

Địa chỉ liên hệ: **số E, đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp.**

- Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Thái L**, sinh năm: 1971

2/ Bà **Nguyễn Thanh T2**, sinh năm: 1973

3/ Bà **Nguyễn Thanh L2**, sinh năm: 1975

4/ Bà **Nguyễn Thị Kim X1**, sinh năm: 1978

Tất cả cùng địa chỉ: **số E, đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp.**

- Người làm chứng:

1. Bà **Diệp Thị D**, sinh năm 1953

Địa chỉ: **Số B, đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

2. Bà **Lê Thị Ngọc Y**, sinh năm 1981

Địa chỉ: **Số G, đường L, khu phố C, phường H, tỉnh Đồng Tháp.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa bà với ông **Nguyễn Thái L**, **Nguyễn Thanh T2**, **Nguyễn Thanh L2** và **Nguyễn Thị Kim X1** (gọi chung là gia đình ông **L**) có chiều ngang là 1,12m, chiều dài khoảng 12,6m, diện tích là 14,1m², thuộc một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 45, đất ở tại đô thị, tọa lạc tại **phường H, tỉnh Đồng Tháp**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN4939, số phát hành: AA 02589552, cấp ngày 25/08/2025, cho **Nguyễn Ngọc Lệ X** đứng tên quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất: Tháng 01/2025 bà nhận đất và căn nhà gắn liền với đất để ở, tứ cận của phần đất như sau: hướng Đông giáp đường Sở Thượng cạnh 5,19m, hướng Tây sau hậu cạnh 4,07m, hướng Bắc giáp đất ông **L** cạnh 18,42m, hướng Nam giáp đất ông **T** cạnh 18,39m, diện tích 85,3m², thuộc thửa số 226, tờ bản đồ số 45, đất ở tại đô thị, tọa lạc tại **phường H, tỉnh Đồng Tháp**; trên đất cất căn nhà bê tông, cốt thép 3 tầng, căn nhà chiều ngang 4,07m, chiều dài khoảng 18,42m, gắn liền trên phần đất diện tích 85,3m², thuộc thửa số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại **phường H, tỉnh Đồng Tháp**. Ngày 09/10/2025 bà thuê người đến tiếng hành xây dựng vật kiến trúc trên phần đất của bà, thì gia đình ông **Nguyễn Thái L** đứng ra ngăn cản, không cho bà xây dựng trên phần đất của bà, gia đình ông **L** nói: đất này là con hẻm của Nhà nước, không cho bà xây dựng. Ngày 20/10/2025, bà làm đơn gửi đến Ban nhân dân khóm 2, **phường H** và **Ủy ban nhân dân phường H**, tỉnh Đồng Tháp, để giải quyết tranh chấp giữa bà và gia đình ông **Nguyễn Thái L1**, đến ngày 24/10/2025 **ban N** (nay là **khu phố B**) tiến hành hòa giải hai lần nhưng gia đình ông **L1** không đến hòa giải, vắng mặt không lý do; **Ủy ban nhân dân phường H** mời gia đình ông **L1** hai lần, gia đình ông **L1** không đi, đến ngày 07/01/2026 **Ủy ban nhân dân phường H** lập biên bản Hòa giải tranh chấp đất, không hòa giải được vì gia đình ông **L1** vắng mặt không có lý do. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông **Nguyễn Thái L**, **Nguyễn Thanh T2**, **Nguyễn Thanh L2** và **Nguyễn Thị Kim X1** chấm dứt hành vi cản trở bà xây dựng trên phần đất của bà và di dời vật kiến trúc ra khỏi phần đất diện tích theo thẩm định thực tế 7,0m², thuộc một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại **đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp** để trả lại phần đất trên cho bà. Bà không yêu cầu, không tranh chấp gì với ông **Nguyễn Thái H** trong vụ án này.

- Bị đơn ông **Nguyễn Thái L** trình bày: Cha của các ông bà là ông **Nguyễn Văn T1** có nhà ở trên đất từ trước giải phóng đến nay đã được cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/03/2017. Lối đi chung là do gia đình các ông bà sử dụng hơn 35 năm nay, căn nhà của ông bà có mở cửa bên hong để sử dụng lối đi chung này. Nhà của gia đình ông là cất trên phần đất của gia đình ông chứ không có dính vô phần đất đang tranh chấp, gia đình ông cũng không có sử dụng hay xây dựng công trình gì trên phần đất đang tranh chấp mà phần đất đang tranh chấp

trong vụ án này là cái hẻm làm lối đi chung, là đất của Nhà nước từ xa xưa trước năm 1975 đến nay. Nên ông không thống nhất theo toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc Lê X.

- Bị đơn bà Nguyễn Thanh T2 trình bày: Việc bà Nguyễn Ngọc Lê X yêu cầu ông Nguyễn Thái L, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh L2 và Nguyễn Thị Kim X1 chấm dứt hành vi cản trở bà xây dựng trên phần đất của bà và di dời vật kiến trúc ra khỏi phần đất diện tích theo thẩm định thực tế 7,0m², thuộc một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp để trả lại phần đất trên cho bà X thì bà và anh chị em bà không thống nhất. Vì phần đất tranh chấp là đường hẻm để cho thoáng mát chứ phần đất này không phải của ai hết, bà X và bà T2, ông L, bà L2, bà X1 không ai sử dụng phần đất này mà bà X muốn để là quyền sử dụng của bà X để làm ống cống hôi thối, ô nhiễm môi trường, không phải của ai hết, xin bà X di dời đồ ra ngoài phần đất tranh chấp này để cho sạch sẽ, thoáng mát.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim X1 trình bày: Việc bà Nguyễn Ngọc Lê X yêu cầu ông Nguyễn Thái L, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh L2 và Nguyễn Thị Kim X1 chấm dứt hành vi cản trở bà xây dựng trên phần đất của bà và di dời vật kiến trúc ra khỏi phần đất diện tích 14,1m², (theo thẩm định thực tế 7,0m²) thuộc một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp để trả lại phần đất trên cho bà X thì bà và anh chị em bà không thống nhất. Bà trình bày bổ sung thêm là gia đình bà X có mướn chị em bạn dì lên đe dọa gia đình bà, vài ngày là gây sự một lần, việc này gia đình bà có trình báo Công an, Công an có xuống làm việc và nói rằng để đường hẻm cho thoáng. Do đó, nay đề nghị bà X di dời camera và các vật dụng khác ra ngoài, để đồ xác hiên nhà bà X để cho đường thoát hiểm thoáng mát và sạch sẽ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thanh L2 trình bày: Bà thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim X1. Việc bà Nguyễn Ngọc Lê X yêu cầu ông Nguyễn Thái L, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh L2 và Nguyễn Thị Kim X1 chấm dứt hành vi cản trở bà xây dựng trên phần đất của bà và di dời vật kiến trúc ra khỏi phần đất diện tích 14,1m², (theo thẩm định thực tế 7,0m²) thuộc một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp để trả lại phần đất trên cho bà X thì bà và anh chị em bà không thống nhất. Bà đề nghị Tòa án giải quyết cho công bằng để cho gia đình bà đường thoát hiểm thoáng mát và sạch sẽ.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa xét xử sơ thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Ngọc Lệ X**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về tố tụng:*

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất” nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bà **Nguyễn Thanh L2**, bà **Nguyễn Thị Kim X1**, bà **Diệp Thị D**, bà **Lê Thị Ngọc Y** vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự này. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu của nguyên đơn bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Thái L**, **Nguyễn Thanh T2**, **Nguyễn Thanh L2** và **Nguyễn Thị Kim X1** chấm dứt hành vi cản trở bà xây dựng trên phần đất của bà và di dời vật kiến trúc ra khỏi phần đất diện tích đất theo thẩm định thực tế 7,0m², thuộc một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại **đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp** để trả lại phần đất trên cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bị đơn ông **Nguyễn Thái L**, bà **Nguyễn Thanh T2**, bà **Nguyễn Thanh L2**, bà **Nguyễn Thị Kim X1** đều cho rằng vì phần đất tranh chấp là đường hẻm để cho thoáng mát chứ phần đất này không phải của ai hết, bà **X** và bà **T2**, ông **L**, bà **L2**, bà **X1** không ai sử dụng phần đất này, mục đích chỉ để cho sạch sẽ, thoáng mát. Tại phiên tòa ông **Nguyễn Thái L**, bà **Nguyễn Thanh T2** cho rằng hiện nay gia đình ông bà không sử dụng phần đất tranh chấp này, cũng không xây dựng công trình gì trên phần đất này chỉ để trống cho nhà được thông thoáng, sạch sẽ vì phần đất tranh chấp là đất của Nhà nước làm hẻm đi chung. Nhưng các bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất đang tranh chấp là đất của Nhà nước làm hẻm đi chung.

Theo sơ đồ đo đạc số: SĐĐĐ 19-2026 thì phần đất tranh chấp diện tích 7,0m² thuộc một phần thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên bà **Nguyễn Ngọc Lệ X**.

Theo công văn số 1105/CN.KVXXI-ĐKCG-LT, ngày 03/7/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI, tỉnh Đồng Tháp xác định: Nguồn gốc sử dụng của bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tại thời điểm cung cấp thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45 hiện chưa đăng ký biến động thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XXI.

Phần đất tranh chấp trên về nguồn gốc nguyên đơn bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** mua của bà **Diệp Thị D** vào ngày 20/12/2024. Điều này được sự xác nhận của bà

Diệp Thị D tại Bản tự khai ngày 04/8/2026. Bà **D** xác nhận: Vào khoảng năm 2025 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** với diện tích 85,3m², tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, tại **phường H, Đồng Tháp**. Trên phần đất có căn nhà tường nhưng cất chưa hết đất, còn chừa một phần đất trống bên hông nhà, từ nhà nhìn vô bên tay phải để cho nhà thông thoáng Việc chuyển nhượng đã thực hiện bà đã nhận đủ tiền và giao đất sang tên cho bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** sử dụng từ lúc bán đất cho đến nay. Nay bà không yêu cầu và không tranh chấp gì trong vụ kiện này.

Người làm chứng bà **Lê Thị Ngọc Y** cũng xác định tại Bản tự khai ngày 04/8/2026 như sau: Bà là cháu của bà **Diệp Thị D** nên bà biết rõ sự việc bà **D** có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** với diện tích 85,3m², tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, tại **phường H, Đồng Tháp**. Trên phần đất có căn nhà tường. Trước khi bán nhà và đất cho bà **X** thì căn nhà cũng cất chưa hết đất, còn chừa một phần đất trống bên hông nhà, từ nhà nhìn vô bên tay phải để cho nhà thông thoáng và khi bán nhà và đất cho bà **X** thì bán luôn cả phần đất trống này. Khi bán nhà và đất cho bà **X** xong thì nhà của ông **L** cũng đã cất xong, nhà của ông **L** không có dính liểu gì đến phần đất trống này.

Đồng thời, đối với sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 226, tờ bản đồ số 45, tại **phường H, Đồng Tháp** thì cũng có thể hiện phần đất trống này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Nguyễn Ngọc Lệ X**.

Như vậy, xác định phần đất đang tranh chấp trong vụ án này là của bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** chứ không phải là đất của Nhà nước làm lỗi đi chung. Nên Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà **Nguyễn Ngọc Lệ X**. Buộc ông **Nguyễn Thái L**, **Nguyễn Thanh T2**, **Nguyễn Thanh L2** và **Nguyễn Thị Kim X1** chấm dứt hành vi cản trở bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** xây dựng trên phần đất của bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** và di dời vật kiến trúc, các tài sản khác nếu có ra khỏi phần đất đang tranh chấp để trả lại phần đất này cho bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** là hoàn toàn phù hợp theo quy định pháp luật.

Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì với ông **Nguyễn Thái H** trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông **Nguyễn Thái L**, bà **Nguyễn Thanh T2**, bà **Nguyễn Thanh L2**, bà **Nguyễn Thị Kim X1** phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

+ Nguyên đơn bà **Nguyễn Ngọc Lệ X** được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Thái L, bà Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị Kim X1 phải chịu tổng chi phí tố tụng là 2.710.000đồng để trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Lệ X vì bà X đã tạm ứng trước và đã chi xong. Phần còn dư ra 2.290.000đồng bà Nguyễn Ngọc Lệ X được nhận lại và đã nhận lại xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 189, 190, 221 và 223 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26, 97, 99, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Lệ X.

Buộc ông Nguyễn Thái L, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thanh L2 và Nguyễn Thị Kim X1 chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Ngọc Lệ X sử dụng, xây dựng trên phần đất của bà Nguyễn Ngọc Lệ X đối với diện tích 7,0m², thuộc một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại đường S, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Tháp và di dời vật kiến trúc, các tài sản khác nếu có ra khỏi phần đất đang tranh chấp để trả lại phần đất này cho bà Nguyễn Ngọc Lệ X.

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc số: SĐĐĐ 19-2026, ngày 10/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Đồng Tháp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

Ông Nguyễn Thái L, bà Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị Kim X1 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng.

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Lệ X được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 5054, ngày 07/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thái L, bà Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thanh L2, bà Nguyễn Thị Kim X1 phải chịu tổng chi phí tố tụng là 2.710.000đồng để trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Lệ X vì bà X đã tạm ứng trước và đã chi xong. Phần còn dư ra 2.290.000đồng bà Nguyễn Ngọc Lệ X được nhận lại và đã nhận lại xong.

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trong 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thiện Bửu Nguyễn Thị Phương T3

Nguyễn Phương T4

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phương Thảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Duy Hồ Châu Thị Kiều D1

Nguyễn Phương T4

