

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **270/2026/DS-PT**

Ngày: 26-3-2026

V/v “*Tranh chấp dân sự về
ranh giới QSD đất, hợp
đồng cầm cố QSD 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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán:

Ông Đinh Chí Tâm

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/01/2026, ngày 26/02/2026 và ngày 26/3/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 749/2025/TLPT-DS ngày 03/11/2025, về việc “*Tranh chấp dân sự về ranh giới QSD đất, hợp đồng cầm cố QSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 749/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trương Văn R, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Huỳnh Thị D, sinh năm 1956;

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Huỳnh Thị D: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1971 (có mặt); Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2023 và Hợp đồng ủy quyền ngày 20/6/2024).

2.2. Nguyễn Văn L, sinh năm 1985;

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L: Bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm 1981 (có mặt); Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/3/2026).

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

3.1. Trương Văn Đ, sinh năm 1945 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn Đ gồm:

3.1.1. Nguyễn Thị T, sinh năm 1954;

3.1.2. Trương Thị Kim H1, sinh năm 1980;

3.1.3. Trương Minh T1, sinh năm 1982;

3.1.4. Trương Minh P, sinh năm 1987;

3.1.5. Trương Minh P1, sinh năm 2006;

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1: Chị Trương Thị Kim H1, sinh năm 1980 (có mặt); Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 27/6/2025).

3.1.6. Trương Minh Đ1, sinh năm 2009;

3.1.7. Trương Thị Ngọc T2, sinh năm 2011;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trương Minh Đ1, cháu Trương Thị Ngọc T2: Chị Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1985 (mẹ ruột cháu Đ1 và cháu T2, vắng mặt); Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Châu Thị R1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Huỳnh Cẩm V1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Văn T3, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D T, khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T3: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968 (vắng mặt); Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 20/02/2025).

3.5. Võ Văn T4, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Nguyễn Thị Ngọc T5, sinh năm 2003 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Lê Thị Bạch T6, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Trương Văn T7, sinh năm 1964 (vắng mặt);

3.10. Đoàn Văn T8, sinh năm 1970 (vắng mặt);

3.11. Trần Thị Đ3, sinh năm 1957 (vắng mặt);

- 3.12. Trương Thị H2, sinh năm 1994 (vắng mặt);
3.13. Trương Thị Bích T9, sinh năm 1986 (vắng mặt);
3.14. Trương Thị T10, sinh năm 1994 (vắng mặt);
3.15. Trương Văn Trọng N1, sinh năm 1991 (vắng mặt);
3.16. Trương Kim N2, sinh năm 1989 (vắng mặt);
Cùng nơi cư trú: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Trương Văn R là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Trương Văn R trình bày:** Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trương Văn C (đã chết) bán (chuyển nhượng) cho cha ông tên là Trương Văn C1 vào năm 1974, phần đất có chiều ngang 7,5 tầm (01 tầm = 3m) tương đương 22,5m, chiều dài 46 tầm tương đương 138m, mua với giá 220.100 đồng, tiền chế độ cũ. Năm 1981, ông C tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông C1 phần đất có chiều dài 4 tầm (tương đương 12m), chiều ngang 7,5 tầm (tương đương 22,5m), việc mua bán đất có làm giấy tay, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Đất của ông R có tứ cận gồm phía trong giáp với đất bà D, phía trên giáp với đất ông Ủ (cha bà Bạch T6), phía dưới giáp với đất ông C2, phía ngoài giáp với đất bà H3. Đất của ông R không có trụ đá ranh, không trồng cây làm ranh, chỉ có đường bờ (bờ dê ruộng) làm ranh đất hai bên.

Năm 1979 cha ông R chết để lại cho ông quản lý, sử dụng đất. Đến năm 1996 ông R cho em ruột là ông Trương Văn T7 phần đất có chiều ngang 10m x chiều dài 138m, diện tích 1.380m². Việc ông R chia đất cho ông T7 không có làm giấy tờ, sau đó ông T7 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H4, ông H4 đã chuyển nhượng lại cho người khác, ông R không biết họ tên, địa chỉ của người nhận chuyển nhượng. Phần đất ông R cho ông T7 lúc trước có đường bờ, phần đất còn lại 1.995m² thuộc quyền sử dụng (QSD) đất của ông R, nhưng ông không kê khai, đăng ký QSD đất.

Không nhớ thời gian nào ông R cầm cố đất cho ông Q1 (không rõ họ tên, năm sinh), cư trú ấp C, xã T 1 với giá bao nhiêu không nhớ. Năm 2007 ông R chuộc đất lại và tiếp tục cố cho ông Võ Văn B (hiện đã chết) là cha ruột của anh Võ Văn T4, không biết diện tích cụ thể bao nhiêu, chỉ nhớ một công chín, gần hai công đất (2.000m²), ông R không nhớ thửa đất, tờ bản đồ, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông R nhưng không nhớ thời gian nào, với giá 20 chỉ vàng 24Kra 9^T8, việc cố đất có làm giấy tay.

Đến năm 2022-2023 ông R phát hiện giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông không đúng, thiếu diện tích đất, sau đó ông R đã trả lại giấy chứng nhận QSD đất, chỉ biết Bộ phận một cửa thông báo ông R xuống nhận lại giấy chứng

nhận QSD đất nhưng ông không đồng ý nhận, hiện giờ ông R không biết cá nhân hay cơ quan nào đang giữ giấy chứng nhận QSD đất của ông.

Sau khi ông B chết thì anh Võ Văn T4 quản lý, sử dụng phần đất ông R cõ cho ông B. Đến năm 2023 thì ông Trương Văn Đ đến nhà ông R, yêu cầu ông chuộc lại đất, lúc này ông mới biết ông Đ nhận cõ đất từ anh T4, sau đó ông R có thỏa thuận với ông Đ, anh T4 là khi nào ông có vàng thì chuộc lại đất. Lúc đó, ông R cũng thống nhất nếu có vàng chuộc đất thì trực tiếp chuộc đất từ ông Đ, nghĩa là ông Đ trả lại đất cho ông R, còn ông R giao vàng cõ đất cho ông Đ. Việc ông R, anh T4, ông Đ thỏa thuận chỉ nói miệng, không có làm văn bản. Ông R thống nhất trả lại cho ông Đ 20 chỉ vàng 24Kra 9^T8, loại vàng nhẫn, khi nào có tiền ông sẽ đi mua vàng nhẫn bên T chuộc đất lại. Khi nào Tòa án giải quyết tranh chấp xong, đưa đất đủ cho ông gần 02 công thì ông mới trả lại vàng cho ông Đ.

- Ông R yêu cầu bà Huỳnh Thị D di dời phần đất đã tràn xuống để trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có chiều ngang song song với lộ ĐT841 là 11m và hướng từ lộ ĐT841 ra Sông T mỗi cạnh 1m = 11m² thuộc thửa số 559 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp, đất do ông R đứng tên QSD đất.

- Ông R yêu cầu ông Nguyễn Văn L di dời căn nhà để trả lại cho ông phần đất có chiều ngang song song với lộ ĐT841 là 11m và hướng từ lộ ĐT841 ra Sông T mỗi cạnh 1m = 11m² thuộc thửa số 559 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp và di dời trại heo để trả lại cho ông R phần đất có chiều ngang song song với lộ ĐT841 là 03m và hướng từ lộ ĐT841 ra Sông T mỗi cạnh 5m = 15m² thuộc thửa số 559 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp, đất do ông R đứng tên QSD đất.

- Ông R yêu cầu bà Huỳnh Cẩm V1 trả lại cho ông phần đất có diện tích 4,8m² thuộc một phần thửa 772, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Huỳnh Cẩm V1 (Theo sơ đồ xác định thửa đất tranh chấp ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì thuộc các thửa số 11, 12).

- Ông R yêu cầu bà Lê Thị Bạch T6 trả lại cho ông phần đất có diện tích 12,9m² thuộc một phần thửa 487, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Lê Thị Bạch T6 (Theo sơ đồ xác định thửa đất tranh chấp ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì thuộc thửa số 19).

- Ông R yêu cầu anh Nguyễn Văn T3 trả lại cho ông phần đất có diện tích 256,2m² thuộc một phần thửa 516 và một phần thửa 517, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho anh Nguyễn Văn T3 (Theo sơ đồ xác định thửa đất tranh chấp ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì thuộc các thửa 3, 5, 6, 16).

Ông R không biết theo Sơ đồ đo đạc thực tế ranh đất giữa ông và bà D, ông L, anh T3, bà Bạch T6, bà V1 từ các mốc nào cũng như toàn bộ phần đất

của ông còn lại trong phạm vi các mốc nào. Nhưng sau khi ông R xem lại Sơ đồ đo đạc thực tế thì ông phát hiện ranh đất của ông qua đất của ông L 5-6m, nghĩa là ông L cắt nhà lấn qua đất của ông R chiều ngang 01m chiều dài 11m (song song đường ĐT841), trụ đá bà Bạch T6 chôn theo Sơ đồ đo đạc thực tế thì ông R không thống nhất. Ông R không tranh chấp gì với bà G, ông T7, anh T4. Ngoài ra, không tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị D ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn H đại diện trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là cha chồng bà D tên Huỳnh Văn T11 cho bà D vào năm 1993, phần đất có diện tích 2.641m² thuộc thửa đất 300, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), việc cho đất không có làm giấy tờ và bà D được đứng tên QSD đất, lúc bà D được cho đất thì mục đích sử dụng đất là trồng lúa nước, không nhớ tứ cận đất giáp với những ai, chỉ nhớ phía ngoài giáp đất của ông Trương Văn R. Trước khi làm đường ĐT841 thì đất bà D và ông R có đường bờ ruộng làm ranh, có trụ đá nhưng hiện không còn.

Đến năm 2006, bà D xin cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất thành thửa 548, tờ bản đồ số 5, diện tích đất còn 1.560m² nhưng theo thực tế là thửa 783 nhưng bà D chưa được cấp lại giấy chứng nhận QSD đất mới. Nguyên nhân diện tích đất thiếu là do làm đường ĐT841, không có quyết định thu hồi đất và bồi thường, diện tích đất bà D bị thu hồi bao nhiêu không biết, lúc đó gia đình bà D không có khiếu nại hay tranh chấp về việc đất bị thu hồi cũng như không cấp lại giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất còn lại hiện bà D đang quản lý, sử dụng. Khi làm đường thì đất của bà D bị cắt ra làm hai; phía trong đường bà D chuyển nhượng cho ông Bảy T12, ông Bảy Q, bà không nhớ chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu, từ khi nào; phần đất phía ngoài, giáp đất ông R thì phía dưới chuyển nhượng cho ông Ba C2, sau đó ông C2 chuyển nhượng lại cho bà N2, phía trên chuyển nhượng cho bà Châu Thị R1, sau đó bà R1 chuyển nhượng lại cho ông T13, rồi ông T13 chuyển nhượng lại cho ông L là phần đất ông L đang cất nhà ở hiện nay, ông H không biết bà D chuyển nhượng đất cho bà R1, ông C2 diện tích đất ngang dài bao nhiêu, từ khi nào và giá bao nhiêu.

Phần đất ở giữa còn lại, hiện đang tranh chấp, bà D tiếp tục quản lý, sử dụng, theo Sơ đồ đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H là từ mốc M13, M11, M7, M9 trừ diện tích nhà ông L ra nhưng phía sau ông L có chiều dài 03m, chiều ngang bằng nhà ông L, ông H không rõ diện tích bao nhiêu là của bà D. Lý do phía sau nhà ông L thuộc đất của bà D là do bà D nhận chuyển nhượng (mua) lại của bà R1 từ năm 2023, với giá 10.000.000 đồng (trước đó bà R1 mua hết đất nhưng sau khi ông L mua lại thì bà R1 chừa lại phía sau 03m).

Phần đất của ông R có diện tích khoảng 1.500m² nhưng ông H không biết chiều ngang và dài là bao nhiêu, theo Sơ đồ là thửa số 3. Ông H biết ông T7 là em ruột ông R có chuyển nhượng cho ông Năm H5, không biết diện tích bao

hiều, chỉ biết giấy chứng nhận QSD có chiều ngang 10,5m x chiều dài 144,6m theo Sơ đồ đo đạc thực tế là thửa số 4 và hiện do anh T3 mua lại và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Không nhớ ngày tháng năm, chỉ biết anh T3 có nói đất phía trước của bà D, giáp đường ĐT841 là các thửa số 10, 11, 15 theo sơ đồ đo đạc thực tế là của anh T3 mua.

Bà D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn R, thống nhất xác định ranh đất hai bên theo các mốc M11, M18, M19, M7 là ranh giữa đất ông R, anh T3 với đất bà D. Bà D không tranh chấp hay yêu cầu gì với ông L, bà R1.

Bà Huỳnh Thị D có yêu cầu phản tố, yêu cầu xác định ranh giới QSD đất giữa đất bà D với đất ông Trương Văn R; phần đất của bà D theo Sơ đồ đo đạc ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H là các mốc M12, M11, M18, M20 trở về mốc M12.

Bà Huỳnh Thị D yêu cầu xác định ranh giới QSD đất giữa đất bà D với đất anh Nguyễn Văn T3; phần đất của bà D theo Sơ đồ đo đạc ngày 08/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H theo các mốc M12, M11, M18, M19, M7, M8, M9, M27, M26, M25, M24, M20 trở về mốc M12 và yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất cho bà D theo Sơ đồ đo đạc ngày 08/4/2025. Ngoài ra, bà D không có yêu cầu nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Đ trình bày:
Không nhớ ngày tháng năm nào, anh Võ Văn T4 có cổ cho ông phần đất có diện tích 1.500m², ông không rõ số thửa đất, tờ bản đồ; đất cổ là phần đất khi Tòa án đo đạc ông đã chỉ tứ cận; phía trên giáp đất T, phía dưới giáp đất của ông R2 mượn (thuê) nhưng không biết của ai, phía ngoài giáp đất ông H6, phía trong đất giáp với nhà ông L, đất tọa lạc tại Ấp A, xã T, huyện H, với giá 20 chỉ vàng 24Kra, vàng 10 tuổi; việc có đất có làm giấy tay có ông, anh T4 và anh H7 là anh ruột của anh T4 cùng ký tên, thời hạn cổ hai bên thỏa thuận bằng miệng là 03-04 năm. Nguồn gốc đất anh T4 cổ cho ông là của ông Trương Văn R cổ cho ông B là cha của T4, sau khi ông B chết thì anh T4 tiếp tục canh tác nên anh T4 cổ đất lại cho ông. Đến ngày 12/7/2023 ông R có nhu cầu chuộc lại đất nên ông, ông R, anh T4 có gặp nhau và thỏa thuận ông R sẽ chuộc đất trực tiếp từ ông với số vàng mà ông đã giao cho anh T4 là 20 chỉ vàng 24Kra, vàng 10 tuổi. Sau đó ông R yêu cầu anh T4 làm lại giấy cổ đất nhưng khi anh T4 làm giấy cổ đất lại không đúng ý ông R, nên ông R không chịu ký tên. Về sau ông Đ không biết vì lý do gì mà ông R không giao vàng cổ đất lại cho ông. Đất ông Đ nhận cổ thì ông làm ruộng, không nhớ ngày tháng năm, chỉ nhớ cách đây hơn 01 năm thì ông có cho ông Đoàn Văn T8 thuê trồng cỏ, thỏa thuận 3.000.000đ/năm, thời hạn cho thuê không quy định, chỉ thống nhất nếu ông R chuộc đất lại mà thời hạn thuê còn thì ông trả lại tiền thuê đất cho ông T8, việc cho ông T8 thuê đất chỉ nói miệng, không có làm văn bản.

Ông Đ nhớ khi ông làm đất cổ của ông R thì ông sử dụng đất gần tới nhà của ông L, chưa tới chuồng (trại) heo của nhà ông L, không nhớ khoảng cách bao xa, chỉ nhớ sau hè nhà ông L, lúc đó cái học (hố) do Nhà nước mức đất lấy đồ đường ĐT841, ông có trang trải cho bằng phẳng để canh các lúa, ông làm lúa và cho ông T8 thuê đất trồng cỏ cũng tới giáp với nhà ông L. Đất ông canh tác hai bên có đường bờ chạy dài, đường thẳng, như cái bàn vuông. Đất ông Đ có là 1.500m² do khi anh T4 có cho ông nói là một công rưỡi, khi ông thuê người khác cắt lúa hoặc cho thuê trồng cỏ cũng nói một công rưỡi, khi ông nhận cổ đất từ anh T4 không có đo đạc. Đồng đất gần đường, phía trên nhà ông L là do con rể bà D là ông H đổ, khi ông H đổ đất cũng không thấy ai tranh chấp ngăn cản. Trong quá trình ông Đ sử dụng đất và cho thuê lại đất thì không ai tranh chấp hay ngăn cản.

Ông Đ chỉ yêu cầu ông R trả lại vàng cổ đất cho ông là 20 chỉ vàng 24Kra, vàng 10 tuổi, ông không tranh chấp gì với anh T4, anh H7 hay ông T8. Ngoài ra, không yêu cầu nào khác.

- Chị Trương Thị Kim H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Văn Đ cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T14, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1 trình bày: Khi thỏa thuận nhận cổ đất từ anh T4, với ông R thì cha của chị là ông Đ chỉ nhận cổ đất khoảng 01 công rưỡi, nay mẹ chị và các anh em của chị thống nhất trả lại phần đất ông Đ đang nhận cổ cho ông R, yêu cầu ông R trả lại số vàng cổ đất là 20 chỉ vàng 24Kra loại vàng 9^T8, gia đình chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì với hợp đồng thuê đất với ông T8. Ngoài ra, cha chị chết thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ bao gồm mẹ chị là bà Nguyễn Thị T14 và các anh em gồm anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1 và các em là Trương Thị Kim H1, Trương Minh Đ1 và Trương Thị Ngọc T2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T3 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N đại diện trình bày: Ông T3 mua đất, đo đạc có kê ông R vô xem, ranh có sẵn, anh không có lấn ranh. Cho dù có phạm qua đất ông R hay không thì chủ trước phạm. Ông T3 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông R.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị R1 trình bày: Bà R1 có mua phần đất từ bà D, sau đó bà bán cho ông T13, ông T13 bán cho em ông T13. Có cắm trụ ranh, sau này ông R nhổ trụ đá, ông R nói đất còn vô nữa, ông L không lấn qua đất ông R.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bạch T6 trình bày: Đất tranh chấp ông T15 bán cho bà T16, khi làm Giấy chứng nhận QSD đất bà T16 mời bà lên xác định ranh, Địa chính xã đo đạc cắm ranh, ranh trên và ranh dưới đều do địa chính cắm. Ranh đất tính tới đích (phần sau) nhà của ông L, việc ông R cho rằng trụ (cột) cắm qua đất ông R nhưng ranh là Địa chính cắm. Giờ ông R đem cột cắm qua ranh của bà rồi nói bà lấn đất. Bà T6 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông R.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Cẩm V1, anh Võ Văn T4, bà Nguyễn Thị Ngọc V, chị Nguyễn Thị Ngọc T5, ông Trương Văn T7, anh Đoàn Văn T8, bà Trần Thị Đ3, chị Trương Thị H2, chị Trương Thị Bích T9, chị Trương Thị T10, anh Trương Văn Trọng N1, chị Trương Kim N2 không có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại biên bản xác minh ngày 21/7/2023 người làm chứng anh Trần Văn Q1, trình bày: Vào năm 2003 anh có cổ đất của ông Trương Văn R, phần đất có diện tích 1.500m² theo lời nói của ông R, vì anh cổ đất không có đo đạc, giá cổ đất là 15 chỉ vàng 24Kra, làm được 02 năm thì ông R chuộc lại. Thời điểm anh cổ đất của ông R thì không có trụ đá ranh.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 11/12/2023: Giá trị QSD đất trồng lúa, vị trí 1 có giá 97.500đ/m², đất ở có giá 1.400.000đ/m². Giá trị tài sản trên đất đang tranh chấp: 01 căn nhà của ông Nguyễn Văn L giá trị sử dụng còn lại: 41.653.000 đồng; Trại trồng cây (trước đây là trại heo) có giá trị sử dụng còn lại: 500.000 đồng.

Tại Công văn số 2149/UBND-HC ngày 18/12/2023 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H (nay là UBND xã T), tỉnh Đồng Tháp cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung:

Các thửa 783, 784, 596, 104, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013.

Phần đất giao thông do Nhà nước quản lý, không được xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được UBND huyện H (nay là UBND xã T), tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Lê Thị Bạch T6, sinh năm 1968, CMND số 340638494, địa chỉ thường trú: ấp A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có sổ vào sổ H002050, sổ bìa AG 014178, ngày 01/8/2006. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị Đàm . Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không phát sinh tranh chấp, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định (*đính kèm giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng*).

Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Huỳnh Cẩm V1, sinh năm 1975, CMND số 340887772, địa chỉ thường trú: ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có sổ vào sổ CS09083, sổ bìa DC 107288, ngày 05/01/2022. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ bà Huỳnh Thị T16. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không phát sinh

tranh chấp, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định (*đính kèm giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng, đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, biên bản đo đạc chính lý bản đồ địa chính*).

Thửa 516 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1983, CCCD số 087083010383, địa chỉ thường trú: 40/9/2 T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, có sổ vào sổ CS09477, số bìa ĐĐ 762931, ngày 19/5/2022. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn L1. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không phát sinh tranh chấp, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định (*đính kèm giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng*).

Thửa 517 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1983, CCCD số 087083010383, địa chỉ thường trú: 40/9/2 T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, có sổ vào sổ CS09476, số bìa ĐĐ 762932, ngày 19/5/2022. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn L1. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không phát sinh tranh chấp, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định (*đính kèm giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng*).

Thửa 559, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được UBND huyện H (nay là UBND xã T), tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trương Văn R, sinh năm 1959, CMND SỐ 340228263, địa chỉ thường trú: ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có sổ vào sổ CH02834, số bìa BT 852480, ngày 07/4/2014. Nguồn gốc: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không phát sinh tranh chấp, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định (*đính kèm giấy chứng nhận QSD đất*).

Tại Công văn số 1194/CNVPĐKĐĐHHN-ĐKCG&TTLT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5, tỉnh Đồng Tháp) cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung:

Chi nhánh phối hợp với Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp) thực hiện hoàn thành Sơ đồ xác định diện tích thửa đất ngày 05/4/2024 (*đính kèm sơ đồ xác định diện tích thửa đất*).

Các thửa 783, 784, 596, 104, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được UBND huyện H (nay là UBND xã T), tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Lê Thị Bạch T6, có số vào sổ H002050, số bìa AG 014178, ngày 01/8/2006. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị Đ4 *(đính kèm giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng)*.

Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Huỳnh Cẩm V1, có số vào sổ CS09083, số bìa DC 107288, ngày 05/01/2022. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ bà Huỳnh Thị T16 *(đính kèm giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng, đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, biên bản đo đạc chính lý bản đồ địa chính)*.

Thửa 516 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T3, có số vào sổ CS09477, số bìa ĐĐ 762931, ngày 19/5/2022. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn L1 *(đính kèm giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng)*.

Thửa 517 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T3, có số vào sổ CS09476, số bìa ĐĐ 762932, ngày 19/5/2022. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn L1 *(đính kèm giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng)*.

Thửa 559, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp), được UBND huyện H (nay là UBND xã T), tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trương Văn R, có số vào sổ CH02834, số bìa BT 852480, ngày 07/4/2014. Nguồn gốc: Cấp đổi từ giấy chứng nhận QSD đất số 0124QSDĐ/1965/QĐ-UB ngày 15/5/2004 *(đính kèm giấy chứng nhận QSD đất)*.

Tại Công văn số 3385/CNVPĐKĐĐHHN-ĐKCG&TTLT ngày 11/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là Chi nhánh văn phòng Đ5, tỉnh Đồng Tháp) cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: Phạm vi được cấp giấy của các thửa đất số 478, 772, 516, 517, 559 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) đã được Chi nhánh thể hiện tại Sơ đồ xác định diện tích thửa đất ngày 05/4/2024 đính kèm theo Công văn số 1194/CNVPĐKĐĐHHN-ĐKCG&TTLT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5, tỉnh Đồng Tháp).

Tại Công văn số 212/CN.KVXXII-KTĐC ngày 29/7/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực XXII, tỉnh Đồng Tháp cùng cấp thông tin cho Tòa án:

- Các thửa đất số 104, 783, 784, 596, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Số mục kê không ghi nhận tên người sử dụng đất.

Trên sơ đồ đo đạc số 04/SĐ.ĐĐ/VP.ĐKĐĐHHN2025 ngày 08/4/2025, nội dung tại Bảng ghi chú đối với:

+ Thửa 9 thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 516, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 9 thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 516, 784, tờ bản đồ số 13).

+ Thửa 10 thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 783, 784, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 10 thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 516, 783, 784, tờ bản đồ số 13).

+ Thửa 12 thuộc một phần thửa đất số 26, 28, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 596, 772, 783, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 12 thuộc một phần thửa đất số 26, 28, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 596, 783, tờ bản đồ số 13).

+ Thửa 13 thuộc một phần thửa đất số 26, 28, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 596, 772, 783, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 13 thuộc một phần thửa đất số 26, 28, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 596, 783, tờ bản đồ số 13).

+ Thửa 18 thuộc một phần thửa đất số 26, 28, 31 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 772, 783, 596 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 18 thuộc một phần thửa đất số 26, 28 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 783, 596 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 13).

+ Thửa 20 thuộc một phần thửa đất số 213, tờ bản đồ số 11 (tương ứng một phần thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 20 thuộc một phần thửa đất số 213, tờ bản đồ số 11 (tương ứng một phần thửa đất số 488, 771, 487, tờ bản đồ số 13).

+ Thửa 21 thuộc một phần thửa đất số 24 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 771 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 21 thuộc một phần thửa đất số 24 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 56 (tương ứng một phần thửa đất số 772 và một phần đất giao thông, tờ bản đồ số 13).

+ Thửa 22 thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 56 và một phần thửa đất số 213, tờ bản đồ số 11 (tương ứng một phần thửa đất số 771, một phần thửa đất số 488, một phần thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13) có sai sót được đính chính lại là Thửa 22 thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 56 và một phần thửa đất số 213, tờ bản đồ số 11 (tương ứng một phần thửa đất số 488, một phần thửa đất số 487, tờ bản đồ số 13).

Chi nhánh phối hợp Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp thực hiện hoàn tất Sơ đồ đo đạc xác định diện tích thửa đất ngày 29/7/2025 (kèm theo Sơ đồ).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn R, về việc:
 - 1.1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn L di dời trại trả lại cho ông R phần đất có diện tích 137,8m² trong phạm vi từ mốc M2, M3, M17, M14, M19, M21, M22, M13, trở về mốc M2.
 - 1.2. Yêu cầu bà Huỳnh Thị D trả lại phần đất có diện tích 120,8m² trong phạm vi từ mốc M14, M6, M7, M8, M22, M19 trở về mốc M14.
 - 1.3. Yêu cầu anh Nguyễn Văn T3 trả lại phần đất có diện tích 69,5m² trong phạm vi từ mốc M17, M16, M15, M14 trở về mốc M17.
 - 1.4. Yêu cầu bà Lê Thị Bạch T6 trả lại phần đất có diện tích 13,0m² trong phạm vi từ mốc M4, M39, M38 trở về mốc M4.
 - 1.5. Yêu cầu bà Huỳnh Cẩm V1 trả lại phần đất có diện tích 4,8m² trong phạm vi từ mốc M2, M3, M38, M39, M10, M11, M12, M13 trở về mốc M2.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị D. Công nhận QSD đất cho bà D phần đất có diện tích 138,5m² trong phạm vi các mốc M12, M11, M57, M18, M19, M61, M62, M7, M8, M49, M48, M47, M46, M23, M24, M59, M58 trở về M12, thuộc một phần thửa 596, 783, 784 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.
3. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất ông R thuộc thửa 559 và thửa 104 với đất của bà D thuộc thửa 596 là đoạn thẳng từ mốc M11 đến mốc M57.
4. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông R thuộc các thửa 559, 104 với đất của anh T3 thuộc các thửa 516, 517 là đoạn thẳng từ mốc M57, M56, M55, M67, M69.
5. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của bà D thuộc thửa 783 với đất của anh T3 thuộc thửa 516 là đoạn thẳng từ mốc M57, M18, M19, M61.
6. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông R thuộc thửa 559 với đất của bà T6 thuộc thửa 487 là đoạn thẳng từ mốc M39 đến mốc M4.
7. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông R thuộc thửa 104 với đất của bà V1 thuộc thửa 772 là đoạn thẳng từ mốc M39, M10 đến mốc M11.

Ranh được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian tài sản của các bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2024, ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp), sơ đồ đo đạc hiện trạng đất ngày 27/02/2024, ngày 08/4/2025, sơ đồ xác định diện tích thửa đất ngày 29/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hg Ngự (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5 - Đồng Tháp)).

Các đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất đúng với diện tích thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

8. Hủy hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông Trương Văn Đ và ông Trương Văn R. Buộc ông Trương Văn R trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ gồm bà Nguyễn Thị T, chị Trương Thị Kim H1, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1, cháu Trương Minh Đ1, cháu Trương Thị Ngọc T2 20 (hai mươi) chỉ vàng 24K vàng 9^T8. Bà Nguyễn Thị T, chị Trương Thị Kim H1, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1, cháu Trương Minh Đ1, cháu Trương Thị Ngọc T2, ông Đoàn Văn T8 có nghĩa vụ trả lại cho ông R phần đất có diện tích theo sơ đồ đo đạc thực tế 1.434,1m² trong phạm vi từ mốc M11, M10, M39, M54, M4, M69, M67, M55, M56, M57 trở về mốc M11 thuộc thửa 559, 104 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 5.099.520 đồng, ông Trương Văn R phải chịu chi phí này, ông R đã tạm ứng và chi xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Văn R, bà Huỳnh Thị D được miễn tiền án phí theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Văn R nộp đơn kháng cáo đề ngày 24/9/2025 vào ngày 25/9/2025 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R về việc buộc:

1.1. Ông Nguyễn Văn L di dời căn nhà để trả lại cho ông R phần đất có chiều ngang song song với ĐT841 là 11m và hướng từ ĐT841 ra sông T mỗi cạnh là 1m = 11m² và di dời trại heo trả lại phần đất có chiều ngang song song với ĐT841 là 3m và hướng từ ĐT841 ra sông T mỗi cạnh là 5m = 15m². Tổng cộng ông R yêu cầu ông L trả lại cho ông R là 26m² thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Bà Huỳnh Thị D di dời phần đất đã tràn xuống để trả lại cho ông R phần đất có chiều ngang song song với ĐT841 là 11m và hướng từ ĐT841 ra

sông T mỗi cạnh là $1\text{m} = 11\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 559, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Bà Huỳnh Cẩm V1 trả lại cho ông R diện tích $4,8\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 772, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Huỳnh Thị Cẩm V1 ngày 05/01/2022, theo sơ đồ xác định thửa đất tranh chấp ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì diện tích $4,8\text{m}^2$ đất này thuộc các thửa số 11, 12.

1.4. Bà Lê Thị Bạch T6 trả lại cho ông R diện tích $12,9\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 487, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Lê Thị Bạch T6 ngày 01/8/2006, theo Sơ đồ xác định thửa đất tranh chấp ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì diện tích $12,9\text{m}^2$ đất này thuộc thửa số 19.

1.5. Ông Nguyễn Văn T3 trả lại cho ông R diện tích $256,2\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 516 và một phần thửa 517, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T3 ngày 19/5/2022 theo sơ đồ xác định thửa đất tranh chấp ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì diện tích $256,2\text{m}^2$ đất này thuộc các thửa 3,5,6,16.

2. Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn Đ phải trả lại cho ông R diện tích đất 1.995m^2 thuộc thửa 559, 104 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà D về việc yêu cầu công nhận QSD đất cho bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trương Văn R trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông R theo Đơn kháng cáo ngày 24/9/2025 đã nộp cho Tòa án, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông như nêu trên. Do đất thửa 559, cha ông R là ông Trương Văn C1 đã cho ông, phần đất có chiều ngang $12,5\text{m}$ x chiều dài $151\text{m} = 1.887,5\text{m}^2$ nhưng UBND huyện H chỉ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông R có diện tích $1.444,0\text{m}^2$ là không đúng; đất ông R bị những người giáp ranh gồm ông L, bà D, bà T6, bà V1 và anh T3 lấn chiếm ranh.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị D ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn H đại diện trình bày: Không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông R; ông H yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông R và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà D thống nhất tự thỏa thuận với ông L, bà V về việc trại của họ nằm trên đất của bà D.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc V trình bày: Không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông R; ông L và bà V yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông R và giữ

nguyên bản án sơ thẩm. Ông L và bà V thống nhất tự nguyện di dời trại ra khỏi phần đất thuộc thửa 104 của ông R.

- Chị Trương Thị Kim H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Đ) trình bày: Không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông R; chị H1 yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông R và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn R thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn R; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 557/PB-VKS-DS ngày 26/3/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp dân sự về ranh giới QSD đất, hợp đồng cầm cố QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Văn R không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông R kháng cáo vào ngày 25/9/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trương Minh Đ1, Trương Thị Ngọc T2 (có người đại diện theo pháp luật là chị Nguyễn Thị Đ2), bà Châu Thị R1, bà Huỳnh Cẩm V1, ông Nguyễn Văn N, ông Võ Văn T4, chị Nguyễn Thị Ngọc T5, bà Lê Thị Bạch T6, ông Trương Văn T7, ông Đoàn Văn T8, bà Trần Thị Đ3, chị Trương Thị H2, chị Trương Thị Bích T9, chị Trương Thị T10, anh Trương Văn Trọng N1 và chị Trương Kim N2 vắng

mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Trương Văn R cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông là cụ Trương Văn C1 để lại có chiều ngang 22,5m x chiều dài 151m, sau đó ông R đã chia (cho) em ruột là ông Trương Văn T7 phần đất có chiều ngang 10m, sau đó ông T7 đã chuyển nhượng đất cho người khác, về sau anh Nguyễn Văn T3 nhận chuyển nhượng lại đất này, hiện nay đất do anh T3 đứng tên QSD đất có chiều ngang 10,5m thuộc các thửa 516, 517; còn lại phần đất có chiều ngang 12,5m x chiều dài 151m = 1.887,5m² do ông sử dụng nhưng UBND huyện H chỉ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông R có diện tích 1.444,0m² là không đúng, do thiếu đất nên ông R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc những người có đất giáp ranh với đất của ông là thửa 559 gồm ông L, bà D, bà T10, bà V1 và anh T3 phải trả lại cho ông R phần đất mà ông còn thiếu, đồng thời yêu cầu giải quyết phần đất ông đã cổ trước đó, hiện nay do gia đình ông Đ đang canh tác, sử dụng. Còn bà D, ông L, bà T10, bà V1 và anh T3 không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông R. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

Xét kháng cáo của ông R là không có cơ sở. Bởi các căn cứ như sau:

- Việc ông R cho rằng đất của ông có tổng diện tích gần khoảng 1.900m² (chiều ngang 12,5m x chiều dài 151m = 1.887,5m²) nhưng ông R không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất khi UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu năm 1995 và cấp lại năm 2014 cho hộ ông R thì ông R không có ý kiến về thửa 559 chỉ có diện tích 1.444,0m², sau đó ông R thế chấp QSD đất thửa 559 cho Ngân hàng N3 từ năm 2014 đến năm 2018; ông R cầm cố QSD đất cho nhiều người như anh Trần Văn Q1, ông Võ Văn B và ông Trương Văn Đ thì họ đều xác định đất của ông R chỉ có 1.500m² và khi ông L cất nhà xây trại nuôi heo, làm lò giết mổ heo, khi bà D đổ đất và bà T10 trồng (chôn) trụ đá ranh tại mốc M39 thì ông R cũng không tranh chấp hay ngăn cản, đồng thời đất của ông R giáp ranh với đất anh T3 thì đã có đường bờ đê ổn định. Ông R không cung cấp đủ chứng cứ chứng minh đã từng sử dụng đối với phần diện tích đất mà ông yêu cầu bà D, ông L, anh T3, bà V1, bà T10 trả lại ông. Ngoài ra, việc ông R còn cho rằng phần diện tích đất ông thiếu là do khi Nhà nước yêu cầu đi đăng ký thì ông đã kê khai diện tích ít hơn để tránh nộp nhiều tiền thuế nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị R1 trình bày phần đất ông L đang xây dựng (cất) nhà là có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ bà D, phía sau nhà ông L thì bà xác định là đất của bà D. Bà Lê Thị Bạch T6 trình bày khi bà T6 kê khai đăng ký QSD đất cũng như khi chôn trụ đá ranh với đất của ông R thì cơ quan có thẩm quyền có tiến hành đo đạc thực tế, có thông

báo cho ông R đến hiện trạng đất tranh chấp để ký tứ cận, mốc giới có đất giáp ranh nhưng ông R không đến và trụ đá hiện có tại phần đất của bà T6 sau khi cắm (chôn) thì ông R cũng không có ý kiến phản đối hay ngăn cản.

- Tại Công văn số 1194/CNVPĐKĐĐHHN-ĐKCG&TTLT ngày 12 tháng 4 năm 2024 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 08 tháng 4 năm 2025 (viết tắt là Sơ đồ đo đạc ngày 08/4/2025) và Sơ đồ xác định diện tích đất thửa đất ngày 29 tháng 7 năm 2025 (viết tắt là Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5) cung cấp thông tin cho Tòa án xác định vị trí ranh giới thửa đất phía sau nhà ông L là thửa 104 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất là đường thẳng từ mốc M54 đến M55 rồi mới tiếp giáp với thửa 559 do hộ ông R đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tuy nhiên ông H đại diện theo ủy quyền của bà D thừa nhận ranh đất của bà D là từ mốc M11 đến mốc M57, nên phần đất thuộc thửa 104 (diện tích $52\text{m}^2 + 156,8\text{m}^2 = 208,8\text{m}^2$) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông R. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của bà D xác định ranh đất giữa đất bà D thuộc thửa 596 với đất ông R thuộc thửa 104 là đường thẳng từ mốc M11 đến mốc M57 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025 là phù hợp.

- Do thực tế ranh giới QSD đất giữa đất của ông R với bà D, anh T3, bà T6, bà V1 ngay từ đầu đã chưa xác định rõ ràng. Do đó, căn cứ vào vị trí ranh giới của thửa đất 559 do hộ ông Trương Văn R đứng tên QSD đất và các thửa đất 516, 517 do anh Nguyễn Văn T3 đứng tên QSD đất, thửa 772 do bà V1 đứng tên QSD đất, thửa 487 do bà Bạch T6 đứng tên QSD đất và các thửa 783, 596, 784 chưa được cấp QSD đất nhưng do bà D quản lý, sử dụng ổn định đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5) xác nhận, nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn R, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L di dời nhà, trại trả lại cho ông R phần đất có diện tích $137,8\text{m}^2$ trong phạm vi từ mốc M2, M3, M17, M14, M19, M21, M22, M13, trở về mốc M2 (theo xác định của ông R trên thực tế đo đạc); yêu cầu bà Huỳnh Thị D trả lại phần đất có diện tích $120,8\text{m}^2$ trong phạm vi từ mốc M14, M6, M7, M8, M22, M19 trở về mốc M14 (theo xác định của ông R trên thực tế đo đạc); yêu cầu anh Nguyễn Văn T3 trả lại phần đất có diện tích $69,5\text{m}^2$ trong phạm vi từ mốc M17, M16, M15, M14 trở về mốc M17 (theo xác định của ông R trên thực tế đo đạc); yêu cầu bà Lê Thị Bạch T6 trả lại phần đất có diện tích $13,0\text{m}^2$ trong phạm vi từ mốc M4, M39, M38 trở về mốc M4 (theo xác định của ông R trên thực tế đo đạc) và yêu cầu bà Huỳnh Cẩm V1 trả lại phần đất có diện tích $4,8\text{m}^2$ trong phạm vi từ mốc M2, M3, M38, M39, M10, M11, M12, M13 trở về mốc M2 (theo xác định của ông R trên thực tế đo đạc), các mốc trên thể hiện theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025 là có căn cứ.

Mặt khác việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà Huỳnh Thị D, công nhận QSD đất cho bà D phần đất có diện tích $138,5\text{m}^2$ trong phạm vi các mốc M12, M11, M57, M18, M19, M61, M7, M8, M49, M48, M47, M46,

M23, M24, M59, M58 trở về M12, thuộc một phần thửa 596, 783, 784 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp, vì phần đất theo các mốc M19, M61, M62 về M19 có diện tích $0,8m^2$ thuộc một phần thửa 516 do anh T3 đứng tên QSD đất; phần đất theo các mốc M9, M27, M26, M25, M45, M46, M47, M48, M49 về M9 có diện tích $59,9m^2$ là đất giao thông do Nhà nước quản lý thể hiện theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025. Đồng thời, xác định ranh giới QSD đất giữa đất ông R thuộc thửa 559 với đất của bà D thửa 596 là đoạn thẳng từ mốc M11 đến mốc M57. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông R thuộc thửa 559 với đất của anh T3 thuộc các thửa 516, 517 là đoạn thẳng từ mốc M57, M56, M55, M67, M69. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của bà D thửa 783 với đất của anh T3 thửa 516 là đoạn thẳng từ mốc M57, M18, M19, M61. Xác định ranh giới QSD đất giữa ông R thửa 559 với đất của bà T6 thửa 487 là đoạn thẳng từ mốc M38 đến mốc M4. Xác định ranh giới QSD đất giữa ông R thửa 559, 104 với đất của bà V1 thửa 772 là đoạn thẳng từ mốc M39, M10, M11 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025 là có cơ sở phù hợp với thực tế sử dụng đất giữa các hộ giáp ranh.

Đối với yêu cầu của ông Trương Văn Đ và ông Trương Văn R yêu cầu xử lý hợp đồng cổ đất theo quy định của pháp luật, xét thấy ông R thừa nhận đã có sự thỏa thuận giữa ông với anh T4 (con ông B) và ông Đ là phần đất này là ông R cầm cố cho ông Đ và ông R cũng thống nhất trả lại cho ông Đ 20 chỉ vàng 24 kara, vàng 98% (9,8 tuổi) để lấy lại đất. Tuy nhiên, do việc cầm cố QSD đất giữa ông R và ông Đ không đúng quy định của pháp luật nên Tòa án sơ thẩm hủy việc cầm cố QSD đất giữa các bên, buộc ông Trương Văn R có nghĩa vụ trả lại cho những người thừa kế của ông Đ là bà Nguyễn Thị T, chị Trương Thị Kim H1, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1, cháu Trương Minh Đ1, cháu Trương Thị Ngọc T2 20 chỉ vàng 24 kara, vàng 98% (9,8 tuổi). Bà T, chị H1, anh T1, anh P, anh P1, cháu Đ1, cháu Ngọc T2 và ông Đoàn Văn T8 có nghĩa vụ trả lại cho ông R phần đất cổ có diện tích theo đo đạc thực tế là $1.434,1m^2$ (gồm diện tích $1.225m^2$ thuộc thửa 559 và diện tích $208,8m^2$ thuộc thửa 104) trong phạm vi từ mốc M11, M10, M39, M54, M4, M69, M67, M55, M56, M57 trở về mốc M11 thửa 559, 104 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 92, các khoản 1, 4 Điều 315, Điều 316 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng cầm cố nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Việc ông R yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ trả lại diện tích đất cổ là $1.995m^2$ sau khi ông trả lại họ số vàng cổ đất 20 chỉ là không có cơ sở, bởi lẽ theo Tờ cổ đất ngày 16/4/2007 giữa ông R và ông Võ Văn B không thể hiện diện tích đất cổ là $1.995m^2$ như trình bày của ông R, cũng như thỏa thuận cổ đất giữa ông T4 (con ông B) với ông Đ có diện tích $1.995m^2$ mà họ cho rằng đất cổ chỉ có diện tích khoảng $1.500m^2$.

Đối với phần đất có diện tích 208,8m² thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 13 hiện nay do những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đ quản lý, các bên cũng thống nhất phần đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông R, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ông R không yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất này, nên Tòa án sơ thẩm không xem xét công nhận mà chỉ xác định ông R được QSD để làm căn cứ xác định ranh giới QSD đất với bà D như nêu trên là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Văn R vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn L di dời căn nhà để trả lại cho ông R phần đất có diện tích 11m² và di dời trại heo trả lại phần đất có diện tích 15m², tổng cộng 26m² thuộc một phần thửa 559 (thực tế thuộc một phần thửa 104); buộc bà Huỳnh Thị D di dời phần đất đã tràn xuống đất ông R thửa 559 để trả lại cho ông 11m² thuộc một phần thửa 559 (thực tế thuộc một phần thửa 783); buộc bà Huỳnh Cẩm V1 trả lại cho ông R diện tích 4,8m² thuộc một phần thửa 772 đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Huỳnh Thị Cẩm V1 ngày 05/01/2022, theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/4/2024 thì diện tích 4,8m² đất này thuộc các thửa số 11, 12; buộc bà Lê Thị Bạch T6 trả lại cho ông R diện tích 12,9m² thuộc một phần thửa 487, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Lê Thị Bạch T6 ngày 01/8/2006, theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/4/2024 thì diện tích 12,9m² đất này thuộc thửa số 19; buộc ông Nguyễn Văn T3 trả lại cho ông R diện tích 256,2m² thuộc một phần thửa 516 và một phần thửa 517, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn T3 ngày 19/5/2022 theo Sơ đồ đo đạc ngày 05/4/2024 thì diện tích 256,2m² đất này thuộc các thửa 3,5,6,16; buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn Đ phải trả lại cho ông R phần đất có diện tích 1.995m² thuộc thửa 559, 104 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà D về việc yêu cầu công nhận QSD đất cho bà D. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày và yêu cầu của ông R không có đủ căn cứ như đã phân tích trên, đồng thời ông R cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc V thừa nhận phần trại của ông xây dựng trên phần đất Tòa án công nhận cho bà D (trong phạm vi các mốc M11, M12, M58, M57 trở về mốc M11 thuộc thửa 596 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025) ông L sẽ tự thỏa thuận với bà D, còn phần trại xây dựng qua phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông R (trong phạm vi các mốc M10, M11, M57, M56 trở về mốc M10 thuộc thửa 104 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025) như nêu trên thì ông L và bà V sẽ tự nguyện di dời. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông L và bà V nên chấp nhận.

Do giữa ông Nguyễn Văn L và bà Huỳnh Thị D không có yêu cầu Tòa án giải quyết về việc chuyển nhượng QSD đất và thống nhất tự thỏa thuận về trại

của ông L có trên đất công nhận cho bà D như đã nêu trên. Do bà D và ông L tự thỏa thuận không tranh chấp trong vụ án này, nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ, trong trường hợp các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn R, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp như đã phân tích trên.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Trương Văn R không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do ông R thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có 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 khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn R;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 5, các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các khoản 1, 4 Điều 91, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 8 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, các khoản 1, 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn R, về việc:

2.1.1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn L di dời nhà, trại trả lại cho ông R phần đất có diện tích 137,8m² trong phạm vi từ mốc M2, M3, M17, M14, M19, M21, M22, M13, trở về mốc M2.

2.1.2. Yêu cầu bà Huỳnh Thị D trả lại phần đất có diện tích 120,8m² trong phạm vi từ mốc M14, M6, M7, M8, M22, M19 trở về mốc M14.

2.1.3. Yêu cầu anh Nguyễn Văn T3 trả lại phần đất có diện tích 69,5m² trong phạm vi từ mốc M17, M16, M15, M14 trở về mốc M17.

2.1.4. Yêu cầu bà Lê Thị Bạch T6 trả lại phần đất có diện tích 13,0m² trong phạm vi từ mốc M4, M39, M38 trở về mốc M4.

2.1.5. Yêu cầu bà Huỳnh Cẩm V1 trả lại phần đất có diện tích 4,8m² trong phạm vi từ mốc M2, M3, M38, M39, M10, M11, M12, M13 trở về mốc M2.

(Theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị D. Công nhận QSD đất cho bà D phần đất có diện tích 138,5m² trong phạm vi các mốc M12, M11, M57, M18, M19, M61, M62, M7, M8, M49, M48, M47, M46, M23, M24, M59, M58 trở về M12, thuộc một phần thửa 596, 783, 784 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất ông R thuộc thửa 559 và thửa 104 với đất của bà D thuộc thửa 596 là đoạn thẳng từ mốc M11 đến mốc M57.

2.4. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông R thuộc các thửa 559, 104 với đất của anh T3 thuộc các thửa 516, 517 là đoạn thẳng từ mốc M57, M56, M55, M67, M69.

2.5. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của bà D thuộc thửa 783 với đất của anh T3 thuộc thửa 516 là đoạn thẳng từ mốc M57, M18, M19, M61.

2.6. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông R thuộc thửa 559 với đất của bà T6 thuộc thửa 487 là đoạn thẳng từ mốc M39 đến mốc M4.

2.7. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của ông R thuộc thửa 104 với đất của bà V1 thuộc thửa 772 là đoạn thẳng từ mốc M39, M10 đến mốc M11.

Ranh giới QSD đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của các bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc V có nghĩa vụ di dời phần trại xây dựng qua phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông R trong phạm vi các mốc M10, M11, M57, M56 trở về mốc M10 thuộc thửa 104 theo Sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2025.

(Kèm theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2024, ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân Khu vực M - Đồng Tháp), sơ đồ đo đạc hiện trạng đất ngày 27/02/2024, ngày 08/4/2025, sơ đồ xác định diện tích thửa đất ngày 29/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hg Ngự (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ5 - Đồng Tháp)).

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất đúng với diện tích thực tế đang sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

2.8. Hủy hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông Trương Văn Đ và ông Trương Văn R. Buộc ông Trương Văn R trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đ gồm bà Nguyễn Thị T, chị Trương Thị Kim H1, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1, cháu Trương Minh Đ1, cháu Trương Thị Ngọc T2 20 (hai mươi) chỉ vàng 24 kara, vàng 98% (9,8 tuổi). Bà Nguyễn Thị T, chị Trương Thị Kim H1, anh Trương Minh T1, anh Trương Minh P, anh Trương Minh P1, cháu Trương Minh Đ1, cháu Trương Thị Ngọc T2, ông Đoàn Văn T8 có nghĩa vụ trả lại cho ông R phần đất cổ có diện tích theo sơ đồ đo đạc thực tế 1.434,1m² trong phạm vi từ mốc M11, M10, M39, M54, M4, M69, M67, M55, M56, M57 trở về mốc M11 thuộc thửa 559, 104 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2.9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 5.099.520 đồng, ông Trương Văn R phải chịu chi phí này, ông R đã tạm ứng và chi xong.

2.10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Văn R và bà Huỳnh Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn R được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 dân sự 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:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh;
- Phòng GDKTTT&THA TAND tỉnh;
- TAND Khu vực M;
- Phòng THADS Khu vực M;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Diễm).

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

Ngô Tấn Lợi