

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 489/2026/DS-PT

Ngày 02 - 6 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Tôn

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 27 tháng 02, ngày 24 tháng 4 và ngày 02 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 987/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh H, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ D, khóm D, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh H: Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Minh H: Bà Võ Thị Băng G là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khóm N, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M: Anh Trần Đình H1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số B N, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Lê Thị Thắm D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ C, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Chị Lê Thị Ngân H2, sinh năm 1989.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Thắm D: Chị Lê Thị Ngân H2, sinh năm 1989. Địa chỉ: Khóm N, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết H3, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ D, khóm D, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị M là bị đơn trong vụ án.

(Chị L, Luật sư G, anh H1, chị H2, bà H3 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Minh H do chị Nguyễn Thị Thùy L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) có nguồn gốc của cụ Lê Văn Đ và cụ Trần Thị L1 là cha, mẹ của ông H để lại cho ông Lê Văn H4 và ông Lê Văn H5 (ông Lê Minh H) trước năm 1978, khi cụ L1 còn sống cho đất chỉ bằng lời nói các anh, chị, em trong gia đình đều biết. Hiện nay ông Lê Văn B, bà Lê Thị C còn sống biết việc cho đất, cha mẹ ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài diện tích đất tranh chấp khi còn sống cha, mẹ của ông H cũng đã tiến hành chia đất cho các con cụ thể: bà C được chia 04 công đất ruộng, ông X được chia 07 công đất vườn, ruộng.

Từ năm 1978, ông H đã trực tiếp sử dụng đất làm nhà ở, kết cấu khung cây bạch đàn, mái lợp lá, nền lót ván cây gỗ tạp, ông H đăng ký hộ khẩu trên diện tích đất tranh chấp. Đến năm 1997, ông H chuyển nhà đến diện tích đất khác đối diện bên kia sông C do con ông H bị điện giật chết, vợ chồng ông H buồn nên chuyển nhà. Trong quá trình sử dụng đất ông H chõ đất lấp ao, mương từ mí đường đến mí ao của bà Lê Thị M hiện nay, trên đất ông H trồng cây dừa, vú sữa, chanh. Hiện nay vẫn còn cây dừa, cây lộc vừng, các cây trồng khác ông Lê Văn H4 đã đốn bỏ.

Năm 2015, ông H tiến hành bơm cát xây hàng rào, cụ thể bơm 06 ghe cát, một ghe 40m³, trong phạm vi ông H đã xây hàng rào trước đó. Năm 2021, ông H làm lại nhà nhưng ông H đang ở tại phường A, thành phố C (nay là phường C), tỉnh Đồng Tháp, khi có đám giỗ mới về căn nhà trên đất tranh chấp.

Diện tích đất tranh chấp ngoài hàng rào bà M lên líp trồng cây khoảng 04 năm nay, bà M lên líp trồng cây không hỏi ý kiến và ông H không biết, khi ông H4 còn sống bà M hứa sẽ giao lại diện tích đất mà cha, mẹ đã cho ông H.

Sau khi ông H4 chết bà M không thực hiện lời hứa nên ông H họp các anh, chị, em trong gia đình bà M không đồng ý. Diện tích đất từ hàng rào lưới B40 trở về sau hậu ông H không sử dụng khoảng 05 năm nay.

Nay ông H yêu cầu công nhận diện tích đất 1.282,8m² theo Sơ đồ đo đạc thuộc một phần thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) để đứng tên quyền sử dụng đất; yêu cầu thu hồi một phần diện tích thuộc thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09 cấp cho bà M để cấp lại cho ông H. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H thay đổi yêu cầu công nhận diện tích đất 662,9m², thuộc một phần thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Bị đơn bà Lê Thị M do anh Trần Đình H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) có nguồn gốc của cụ Lê Văn Đ và cụ Trần Thị L1 để lại cho ông Lê Văn H4, khi bà M về làm dâu thì cụ Đ và cụ L1 đã chết, cụ Đ và cụ L1 cho đất ông H4 năm nào bà M không biết.

Năm 1993, ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp trước đây là đất ao, nương. Trong quá trình sử dụng đất ông H4, bà M bồi đắp đất như hiện nay, ông H ở trên đất từ thời gian nào bà M không biết.

Năm 2023, ông H4 chết hàng thừa kế theo pháp luật của ông H4 gồm: Lê Thị M, Lê Thị Thắm D, Lê Thị Ngân H2. Ngoài ra, không còn ai khác.

Trước đây là đất trồng cây tạp, sau đó ông H4, bà M ban líp làm ruộng, do làm ruộng không có hiệu quả. Năm 2021, ông H4, bà M lên líp trồng cây, thời điểm lên líp diện tích đất phía trước từ hàng rào đến mí đường ông H đã bơm cát làm hàng rào mà chưa làm nhà. Năm 2022, ông H làm nhà như hiện nay, bà M và ông H4 lên líp trồng cây ông H biết rõ không có ý kiến hay tranh chấp, khi ông H4 còn sống bà M không có thỏa thuận với ông H phân chia đất.

Năm 2023, sau khi ông H4 chết bà M kê khai thừa kế và được cấp quyền sử dụng đất. Từ năm 1982 cho đến nay ông H4, bà M là người trực tiếp ở trên đất, trước đó ông H ở trên diện tích đất từ hàng rào ra đến mí sông C. Đến khoảng năm 1997 ông H chuyển đến địa chỉ khác sinh sống và sau đó chuyển về thành phố C sinh sống cho đến nay.

Bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M đồng ý giao diện tích đất từ hàng rào ra đến mí đường cho ông H được đứng tên quyền sử dụng đất, các cây trồng trên đất bà M không yêu cầu giải quyết, nếu công nhận đất cho ông H thì bà M sẽ di dời, về công sức bồi đắp đất không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngân H2 cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Thắm D trình bày: Chị H2, chị D thống nhất nội dung trình bày của bà Lê Thị M, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H3 trình bày: Bà H3 thống nhất nội dung trình bày của ông Lê Minh H.

Tại Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh H.

Ông Lê Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 662,9m² (trong đó gồm 166,9m² đất ở và 496,0m² đất trồng cây lâu năm) được xác định trong phạm vi các mốc: M17-M18-M19-M20 (cây dừa ông H trồng)-M7A (mốc M7A được xác định nối đường thẳng từ mốc M20 đến đoạn thẳng từ mốc M8-M7, cách mốc M20 một đoạn 10,67m, cách mốc M7 một đoạn 57,22m, cách mốc M8 một đoạn 5,96m)-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17 theo Sơ đồ đo đạc ngày 02/4/2024 của Trung tâm K, thuộc một phần thửa 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Buộc hộ bà Lê Thị M gồm: bà Lê Thị M, chị Lê Thị Thắm D, chị Lê Thị Ngân H2 di dời mái che, vách mái che, nhà bếp, 30 cây cóc, 13 cây mít nhỏ, 08 cây mít lớn, 03 cây dừa, 01 cây chanh, 01 cây chuối, tài sản khác trả lại diện tích đất 662,9m² được xác định trong phạm vi các mốc: M17-M18-M19-M20 (cây dừa ông H trồng)-M7A (mốc M7A được xác định nối đường thẳng từ mốc M20 đến đoạn thẳng từ mốc M8-M7, cách mốc M20 một đoạn 10,67m, cách mốc M7 một đoạn 57,22m, cách mốc M8 một đoạn 5,96m)-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M16-M17 theo Sơ đồ đo đạc ngày 02/4/2024 của Trung tâm K, thuộc một phần thửa 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) cho ông Lê Minh H.

- Buộc ông Lê Minh H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M số tiền 10.230.000 đồng.

Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 02/4/2024 của Trung tâm K và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ các ngày 02/4/2024, 20/8/2025 của Tòa án).

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.056,2m², thuộc thửa 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp) cấp cho bà Lê Thị M để cấp lại cho bà Lê Thị M, ông Lê Minh H.

Ông Lê Minh H, bà Lê Thị M có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 năm 2015.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Bà Lê Thị M không phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

+ Ông Lê Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Lê Thị M phải chịu 7.202.756 đồng chi xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do ông H đã nộp và chi xong nên bà M phải nộp để trả lại cho ông H.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, bà Lê Thị M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Trần Đình H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M trình bày: Vẫn giữ kháng cáo, án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, ông H không trực tiếp quản lý sử dụng đất, không kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất, ông H được chia 7 công đất, lời trình bày của ông D1, ông B và bà C không đủ làm chứng cứ; ông D1 trình bày nền nhà hỏi ông H, còn biên bản lấy lời khai trình bày nói ông X hỏi, ông D1 nói chứng kiến mà không xác định được ranh đất, từ trụ hàng rào trở ra phía sau hậu bà M san lấp và trồng cây, ông H cho rằng có trồng 02 cây dừa nhưng không có thu hoạch trái. Ông H cho rằng năm 2015 mới phát hiện việc cấp đất cho ông H4 mà sao không tranh chấp, người làm chứng bà Lê Kim T, ông Nguyễn Văn C1 trình bày gia đình ông H4 thuê san lấp từ năm 1985 đến năm 2020 bằng phẳng như hiện nay, ông H chỉ bơm cát phía trước, nếu đất của mình sao không san lấp hết, ông H chỉ sử dụng phần đất từ mí lộ đến trụ hàng rào diện tích 166,9m²; gia đình bà M tự nguyện cho thêm ông H từ trụ hàng rào trở ra phía sau hậu diện tích 57,3m², di dời phần mái che và nền lót gạch tàu; còn các cây trồng để cho ông H sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm.

Chị Lê Thị Ngân H2 cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Thắm D trình bày: Phần đất tranh chấp gia đình chị quản lý sử dụng. Năm 1993 ông Lê Văn H4 cha của chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2023 mới phát sinh tranh chấp, việc san lấp phần

đất do gia đình thực hiện, cha chị đỡ nhà lú, nhà bếp cho ông X ở tạm, ông H chỉ sử dụng phần đất từ mí lộ đến trụ hàng rào diện tích 166,9m², gia đình chị tự nguyện cho thêm ông H từ trụ hàng rào trở ra phía sau hậu diện tích 57,3m², di dời phần mái che và nền lót gạch tàu; còn các cây trồng để cho ông H sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư Võ Thị Băng G là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Minh H trình bày: Bản án sơ thẩm đánh giá đầy đủ chứng cứ, lời khai của ông B, bà C xác định phần đất tranh chấp để lại cho ông H và ông H4, ông H sử dụng đất cất nhà từ năm 1978 cho đến nay và có hộ khẩu tại phần đất tranh chấp, lời khai của bà H6, ông C1 chỉ tham khảo không xem là chứng cứ; các anh em của ông H, ông H4 không ai có ý kiến, phần đất tranh chấp là của ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Thùy L là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh H trình bày: Phần đất tranh chấp do ông H quản lý sử dụng, lời khai của bà M có sự mâu thuẫn; hàng trụ cặp nhà ông H không phải là ranh đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị Thùy L là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh H.

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp.

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: Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị M nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm

xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thụ lý giải quyết phù hợp khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lê Thị M yêu cầu xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông H yêu cầu công nhận diện tích đất 662,9m², thuộc một phần thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Ông H cho rằng thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09 có nguồn gốc của cụ Đ và cụ L1 là cha mẹ của ông H, ông H4 để lại, ông H trực tiếp sử dụng từ năm 1978 làm nhà ở, nhà có kết cấu khung gỗ bạch đàn, mái lợp lá, nền lót ván gỗ tạp và đăng ký hộ khẩu. Đến năm 1997, chuyển đến diện tích đất khác đối diện bên kia sông C ở. Năm 2015, bơm 06 ghe cát, mỗi ghe 40m³ xây hàng rào, việc bơm cát trong phạm vi xây hàng rào, còn diện tích đất ngoài phạm vi hàng rào trồng cây như dừa, chanh, lộc vùng. Năm 2021, ông làm lại nhà trên đất như hiện nay.

Bà M cho rằng diện tích đất tranh chấp gia đình sử dụng, đến năm 1993 ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn nhà của ông H trong phạm vi hàng rào tại vị trí hiện nay, phần đất tranh chấp trước đây là ao và ruộng. Năm 2006, ông H4 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông H4 chết bà M kê khai thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2023.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Lê Văn B, bà Lê Thị C là anh chị ruột của ông H, ông H4 xác định khi cha mẹ còn sống phần đất tranh chấp đã chia ông H ½ diện tích và chia cho ông H4 ½ diện tích. Khoảng năm 1978, ông H làm nhà ở trên đất; diện tích đất còn lại ông H trồng cây, đào ao nuôi cá và ông Lê Thanh D1 con ruột của ông Lê Văn X là cháu ruột của ông H, ông H4 xác định trước đây ông H có cho ông X làm nhà ở dưỡng già trên diện tích đất tranh chấp, căn nhà ở vị trí phía sau nhà ông H hiện nay, chiều ngang khoảng 4,5m, chiều dài khoảng 09m và Công văn số: 1007/UBND-HC, ngày 22/5/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông H4 thì không xác định được ai là người sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H4 là không đo đạc thực tế, không tiến hành lấy ý kiến ông H đang ở trên đất. Xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09 được cụ Đ và cụ L1 chia cho ông H và ông H4, khi ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn nhà, cây trồng, không tiến hành lấy ý kiến ông H và lúc ông H4 còn sống di nguyện để lại diện tích đất cho ông H; ngoài diện tích đất ông H xây hàng rào, làm nhà ở thì diện tích đất còn lại ông H cho ông X làm nhà ở tạm trên đất, nên công nhận cho ông H được quyền sử

dụng diện tích 662,9m², buộc bà M di dời mái che; nhà bếp và các cây trồng như mít lớn và nhỏ, dừa, chanh, chuối, cóc.

Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thể hiện: Ngày 22/4/1993, ông Lê Văn H4 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất nhiều thửa đất 1834, 1837, 1859, 1771, 1768, 1770, 1769 và 1645, diện tích 29.739m², nguồn gốc đất ông bà để lại. Ngày 20/8/1993, ông H4 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/02/2004, ông H4 có đơn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều thửa đất có thửa đất 1063, diện tích 3.744m² trong đó 400m², mục đích T và 3.344m², mục đích vườn, lý do cấp đổi đúng hiện trạng diện tích do bản đồ cũ sai. Đến ngày 27/10/2006, ông H4 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.744m², trong đó 962m² đất ở tại nông thôn và 2.782m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, đất tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đến ngày 01/02/2023 ông H4 chết. Sau khi ông H4 chết ngày 23/5/2023 bà M, chị Lê Thị Thắm D và chị Lê Thị Ngân H2 là hàng thừa kế thứ nhất lập văn bản phân chia di sản thừa kế của ông H4 trong đó có thửa đất 1063. Ngày 30/6/2023, bà M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2026 và tại phiên tòa phúc thẩm ông H thừa nhận từ mí lộ đến trụ hàng rào ông bơm cát xây dựng nhà ở, từ trụ hàng rào trở ra phía sau khoảng 7 mét có 03 cây dừa, ông chỉ trồng 01 cây, cặp bờ ao có 06 cây dừa ông chỉ có trồng 01 cây và từ khi trồng ông không có thu hoạch trái, các cây trồng còn lại mít, cóc, chanh do gia đình bà M trồng, ông san lấp một phần đất từ trụ hàng rào trở ra phía sau khoảng 10 mét, việc thuê san lấp lâu quá không nhớ. Trong khi bà M cho rằng ông H chỉ sử dụng phần đất bơm cát xây dựng nhà từ mí lộ đến trụ hàng rào, từ trụ hàng rào trở ra phía sau hậu gia đình bà sử dụng từ trước cho đến nay, trước khi sử dụng thuê gia đình bà Lê Kim T, ông Nguyễn Văn C1 san lấp; bà T và ông C1 trình bày có làm thuê san lấp phần đất tranh chấp cho gia đình bà M.

Tại Công văn số: 1007/UBND-HC, ngày 22/5/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin:

1. Thửa đất số 1063, tờ bản đồ số 09 (bản đồ lưới tọa độ) tọa lạc tại xã N trước đây không xác định được nguồn gốc sử dụng của ai. Tuy nhiên, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Lê Văn H4, tại thửa số 1859, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), với hình thức Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, thời điểm cấp giấy không xác định ai là người quản lý sử dụng đất.

3. Hiện nay thửa đất số 1063, tờ bản đồ số 09 đang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M. Cấp theo hình thức nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ hộ ông Lê Văn H4, khi cấp giấy chứng nhận không có tiến hành đo đạc thực tế, không xác định ai là người quản lý sử dụng đất.

4. Không xác định được thời điểm cấp đất lần đầu năm 1993 cho ông Lê Văn H4 có tiến hành lấy ý kiến của ông H hay không.

Từ khi ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi chết, ông H không tranh chấp và không đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy, có cơ sở xác định ông H chỉ sử dụng phần đất từ mí lộ đến trụ hàng rào diện tích đo đạc thực tế 166,9m² như bà M trình bày, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích 662,9m², buộc bà M di dời mái che; nhà bếp và các cây trồng là chưa phù hợp với thực tế ông H sử dụng đất, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà M và chị H2 tự nguyện cho thêm ông H phần đất từ trụ hàng rào trở ra phía sau hậu diện tích 57,3m², di dời phần mái che và nền lát gạch tàu; còn các cây trồng để cho ông H sử dụng, đây là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận. Do đó, ông H được sử dụng diện tích 224,2m², mục đích sử dụng: ODT, thuộc một phần thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp), do bà M đồng ý giao phần diện tích đất nêu trên cho ông H sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bà M là có căn cứ, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của ông H có một phần căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền 10.152.756 đồng, ông H và bà M mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 5.076.378 đồng, do ông H đã nộp tạm ứng và chi xong. Do đó, bà M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H 5.076.378 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà M được chấp nhận, nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 kháng cáo của bà Lê Thị M.
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp.

- 2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh H.

Ông Lê Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 224,2m², thuộc một phần thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, mục đích sử dụng: ODT, trong phạm vi các mốc M17-M18-M19-A-D-G-B-M13-M14-M15-M16-M17 theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/5/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và sở hữu, sử dụng các cây trồng trên đất, đất tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- Buộc hộ bà Lê Thị M gồm: Bà Lê Thị M, chị Lê Thị Thắm D, chị Lê Thị Ngân H2 phải tháo dỡ, di dời mái che, nền lót gạch tàu và tài sản khác (nếu có) trong phần diện tích đất 57,3m², thuộc một phần thửa đất 1063, tờ bản đồ số 09, trong phạm vi các mốc M19-A-D-G-B-M13-F-E-M19 theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/5/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 15/5/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ).

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN09348 cấp ngày 30/6/2023 cho Lê Thị M để cấp lại cho ông Lê Minh H theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- 2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Minh H, bà Lê Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- 2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Lê Minh H phải chịu 5.076.376 đồng, đã nộp và chi xong.
- Bà Lê Thị M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Minh H 5.076.376 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng KT - TT & THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA (Dững).

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

Đã ký

Nguyễn Chí Dũng