

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 762/2026/DS-PT

Ngày: 07 - 9 - 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 Võ Ngọc Hải.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm.

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X- Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 941/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thùy T, sinh năm 1988.

Căn cước công dân số: 083188012574.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương Vĩnh Anh D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: A.701 Tòa nhà Victoria Nguyễn Trung T1, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị Ngọc M, sinh năm 1967.

Căn cước công dân số: 082167001791.

Địa chỉ: số B, đường L, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số B, đường L, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Thanh T2, sinh năm 1993.

Căn cước công dân số: 082193014363.

Địa chỉ: số C, đường H, phường M, tỉnh Đồng Tháp, theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2025.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Dương Thị Kim L – Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Võ Chí C, sinh năm 1986.

Căn cước công dân số: 083086007130.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Vĩnh Anh D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: A.701 Tòa nhà Victoria Nguyễn Trung T1, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Thị Thùy T.

(Các đương sự có mặt bà T, ông D, bà T2, bà L; ông C có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Hồ Thị Thùy T trình bày:

Bà Hồ Thị Thùy T có thửa đất số 158, tờ bản đồ số 32, tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với diện tích đất là 97,1m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ199963, sổ vào sổ cấp GCN: CS08771 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 18/02/2019, cập nhật biến động phần IV tặng 1m² để làm đường giao thông theo văn bản tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 28/5/2024, diện tích còn lại là 96,1m².

Khi bà tiến hành đo đạc lại để chuẩn bị xây dựng nhà thì phát hiện chủ sử dụng đất liền kề thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 32 là bà Đặng Thị Ngọc M đã lấn chiếm một phần đất của bà với diện tích là 3m² (ngang 0,5m, dài 6m), vị trí lấn chiếm nằm giữa thửa đất của bà là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng của bà.

Bà Hồ Thị Thùy T yêu cầu Tòa án xác định lại ranh giới đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định hành vi lấn chiếm đất của bà Đặng Thị Ngọc M. Yêu cầu bà M tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trái phép trên

phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Ngọc M là bà Nguyễn Thị Hồng T3 trình bày:

Bà Đặng Thị Ngọc M đã xây dựng nhà đúng với diện tích được cấp quyền sử dụng, kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M đã đo đạc cả phần xây dựng lẫn hành lang lộ giới nên diện tích đất của bà M mới tăng 1,2m². Bà M không đồng ý kết quả đo đạc này, bà M yêu cầu Tòa án cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M tiến hành đo đạc lại đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 32 tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Chí C trình bày:

Ông là chồng của bà T, ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà T về việc yêu cầu bà M tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà M tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 2m² theo kết quả đo đạc ngày 19/5/2025 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M. Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X- Đồng Tháp đã Căn cứ Điều 1 Luật số 85/2025/QH15; Căn cứ Điều 26; Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 169, Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thùy T.

Buộc bà Đặng Thị Ngọc M có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Thùy T, ông Võ Chí C giá trị phần đất lấn chiếm 02m² là 19.600.000 đồng (*Mười chín triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, nguyên đơn bà Hồ Thị Thùy T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận bồi thường bằng tiền, buộc bà M trả lại diện tích đất lấn chiếm $2m^2$, tháo dỡ công trình đã xây dựng trái phép trên phần đất $2m^2$, khôi phục lại hiện trạng ban đầu, xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M và chấm dứt mọi hành vi cản trở trong tương lai.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bồi thường thiệt hại do phần diện tích đất bị ảnh hưởng do phía bị đơn lấn chiếm không thể sử dụng được ngoài diện tích bị đơn đã cất nhà với diện tích là với chiều ngang là 0,6m, chiều dài chạy hết phần đất của phía nguyên đơn vì phần đó mới là phần diện tích bị ảnh hưởng do hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của chị T do phần bà M lấn chiếm đâm ngang hông phần đất của chị nên phần đất phía trước và phía sau của chị không thể sử dụng được.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn và khẳng định phía bị đơn cất nhà là đúng phần diện tích mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn ông Trương Vĩnh Anh D đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn buộc phía bị đơn tháo dỡ phần diện tích xây dựng lấn chiếm là $02m^2$ nếu không tháo dỡ thì buộc phải bồi thường luôn phần tổng diện tích bị ảnh hưởng là $11m^2$ theo kết quả đo đạc mới tại cấp phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp phía bị đơn bà Dương Thị Kim L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn vì trong suốt quá trình tố tụng bị đơn luôn khẳng định là không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn không kháng cáo việc bị bắt trả lại phía nguyên đơn 19.600.000 đồng (*Mười chín triệu sáu trăm nghìn đồng*) là do nghĩ chỗ tình cảm xóm làng và cũng muốn mọi việc yên xuôi. Do đó, việc bị đơn không kháng cáo không đồng nghĩa với việc bị đơn thừa nhận có lấn chiếm quyền sử dụng đất phía nguyên đơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

+ *Về tố tụng:* Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn. Về giá trị quyền sử dụng đất do các đương sự thống nhất lấy giá trị quyền sử dụng đất là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) nên đề nghị Hội đồng xét xử lấy giá đất do các đương sự thỏa thuận để phía bị đơn hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Thùy T còn trong thời hạn quy định theo Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

[2.1] Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố P, phường T, tỉnh Đồng Tháp) có nguồn gốc của bà Lý Phụng N sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 07/01/2019. Bà N chuyển nhượng lại cho bà Hồ Thị Thùy T, ông Võ Chí C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2019 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08771 ngày 18/02/2019 (bút lục 37 – 41). Ông C, bà T đã tặng cho 1m² để làm đường giao thông theo văn bản tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 28/5/2024, diện tích còn lại theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 06/8/2024 là 96,1m² (bút lục 76).

[2.2] Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố P, phường T, tỉnh Đồng Tháp) có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh P sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10974 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2020. Ông P chuyển nhượng lại cho bà Đặng Thị Ngọc M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2020. Ngày 03/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M đã cập nhật tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10974 chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Ngọc M theo hồ sơ số 004004.CN.005, diện tích đất là 67,1m² (bút lục 55-59). Bà M đã tặng 1,5m² để làm đường giao thông (chưa cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích còn lại theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/12/2022 là 65,6m² (bút lục 169).

[2.3] Cấp sơ thẩm nhận định căn cứ Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 19/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M thể hiện thửa đất số 159, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế bao gồm phần đất đang tranh chấp là 68,3m². So với kết quả đo đạc theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/12/2022 diện tích đất thửa 159 tăng 2,7m², trong đó ranh giới tại cạnh nối các điểm 2-3-4-5-6 tăng 0,35m; ranh giới tại cạnh nối các điểm 6-7-8 tăng 0,02m; ranh giới tại cạnh nối các điểm 8-9-10-1 tăng 0,56m so với ranh giới tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/12/2022. Thửa đất số 158, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế bao gồm phần đất đang tranh chấp là 95,8m², giảm 0,3m², trong đó ranh giới tại cạnh nối

các điểm 6-7-8-9-10-1 giảm 0,06m; ranh giới tại cạnh nổi các điểm 2-3-4-5 giảm 0,06m so với ranh giới Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 06/8/2024. Các chủ sử dụng đất liền kề thửa đất số 158 và 159 đều thống nhất ranh giới, không có tranh chấp. Và căn cứ Giấy phép xây dựng số 866/GPXD ngày 09/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố M thì Công trình nhà ở trên thửa đất 159 của bà Đặng Thị Ngọc M được cấp phép với diện tích xây dựng tầng trệt là 42m². Theo Biên bản về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025, ngày 11/8/2025 thể hiện bà M xây dựng nhà ở kết cấu móng cột bê tông, vách tường kiên cố với diện tích xây dựng theo đo đạc thực tế là 68,3m². Như vậy, bà M xây dựng công trình nhà ở vượt quá diện tích của thửa đất 159 là $68,3\text{m}^2 - 65,6\text{m}^2 = 2,7\text{m}^2$. Do đó cấp sơ thẩm xác định bà M đã xây dựng nhà ở lấn sang thửa đất số 158 liền kề của bà Hồ Thị Thùy T và ông Võ Chí C với diện tích 2m² là có căn cứ.

[2.4] Cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản định giá ngày 04/3/2025 và lời trình bày của người làm chứng về việc xây dựng nhà ở đã xác định nếu phải tháo dỡ một phần tường nhà, móng nhà (móng C1, C2 theo Bản vẽ xây dựng) nằm trên diện tích đất tranh chấp sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu chung của ngôi nhà và xác định không thể thực hiện tháo dỡ một phần công trình nhà ở của bà M nằm trên phần đất tranh chấp 2m² nên bà M phải có nghĩa vụ thanh toán bằng giá trị cho bà T, ông C đối với phần diện tích đã lấn chiếm xây dựng nhà ở theo Biên bản xác minh ngày 11/8/2025 Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thông tin về giá trị của phần đất tranh chấp, mục đích sử dụng đất ở có giá thị trường tại thời điểm xác minh là 9.800.000 đồng/m². Nên xác định bà M phải có nghĩa vụ thanh toán bằng giá trị đối với phần đất đã lấn chiếm của bà T, ông C là $02\text{m}^2 \times 9.800.000 \text{ đồng/m}^2 = 19.600.000 \text{ đồng}$ là phù hợp.

[3.3] Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất được với nhau về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 12.000.000 đồng/m²; Nguyên đơn bà Hồ Thị Thùy T cho rằng phần diện tích bị đơn lấn chiếm xây dựng nhà ở nằm giữa cạnh dài của thửa đất làm thay đổi hình thể thửa đất và làm thiệt hại đến công năng và giá trị quyền sử dụng đất của bà T nên đề nghị được xem xét.

Tại Biên bản về việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ – Đồng Tháp cùng ngày 11/8/2026 – vị trí S1 có diện tích 11m², trong đó có 9,1m² đất ở. Xác định bị đơn bà Đặng Thị Ngọc M đã xây dựng nhà ở lấn sang thửa đất số 158 liền kề của bà Hồ Thị Thùy T và ông Võ Chí C diện tích 2m², nếu công nhận cho bà M phần diện tích cố tình lấn chiếm 2m² và buộc hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà T, ông C thực tế sẽ làm thay đổi hình thể thửa đất số 158; Đối với phần diện tích đất còn lại xung quanh phần đất bị lấn chiếm 2m² tính theo đường thẳng từ lộ vào đến cuối thửa đất thì nguyên đơn cũng không thể thực hiện được đầy đủ quyền sử dụng như xây dựng công trình trên đất,... làm giảm chiều ngang thửa đất giáp với đường công cộng, giảm giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa 158, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; Do đó ý kiến của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm là có căn cứ cần phải được xem xét, tuy nhiên cấp

phúc thẩm chỉ xét xử lại vụ án mà bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo.

[4] Do đó, đối với yêu cầu của bà T là tình tiết mới phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự, đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp và đảm bảo giải quyết triệt để các vấn đề liên quan trong vụ án nên cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Do hủy án nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có một phần phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về án phí: Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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.

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự: Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H lại bà T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011822 ngày 29/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực X- Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng THADS Khu vực X- Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Hải