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

Bản án số: 612/2026/DS-PT
Ngày: 21 - 7 - 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 Thanh Phong.**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Kiến;**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương.**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Chí Thành** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:*** Ông **Huỳnh Hữu Nghi** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 7 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 346/2026/TLPT-DS ngày 14/5/2026 về việc tranh chấp *"Quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2026/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1114/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Vĩnh P, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Hồ Ngọc T, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Anh Dương Chí T1, sinh năm 2000 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Mai Vĩnh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Mai Vĩnh P có người đại diện theo ủy quyền bà Hồ Ngọc T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp Luật sư Nguyễn Xuân Q trình bày:*

Ông Mai Vĩnh P là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ PT-C6, đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 23.869m2, đất tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00069/CCQSDĐ ngày 06/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Vĩnh P. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ ông P chỉ có 01 thành viên là ông P.

Phía Tây Nam của thửa đất 128 tiếp giáp với thửa đất số 137 thuộc quyền sử dụng của anh Dương Chí T1. Ranh giới giữa thửa đất được xác định là trụ điện gần Cầu S hướng Bắc, còn hướng Nam có cột mốc bằng trụ bê tông, được hai bên thống nhất. Tuy nhiên, qua nhiều năm sử dụng, anh T1 đã dùng máy xúc đào đất tại ranh giới, lấn chiếm qua thửa đất 128 của ông P một diện tích khoảng 3.500m2, ở đầu phía Bắc lấn chiếm chiều ngang khoảng 5m chạy dài về phía Nam có chỗ chiều ngang đến hơn 20m.

Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu ông T1 phải khôi phục lại ranh giới và trả cho ông P diện tích lấn chiếm 3.500m2, thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ PT-C6, đất tại ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

** Theo bản tự khai và quá trình tố tụng, bị đơn anh Dương Chí T1 trình bày:*

Anh Dương Chí T1 là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ PT-C6, diện tích 31.260m^2, đất nuôi trồng thủy sản, đất tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00216 ngày 07/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Mai Vĩnh P, điều chỉnh ngày 05/10/2020 chuyển đổi qua anh Dương Chí T1 do có nhầm lẫn về thửa đất. Anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số PT-C6, diện tích 33.354,3m^2, đất nuôi trồng thủy sản, đất tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00348 ngày 10/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh T1. Giữa anh T1 và ông P đã làm Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân vào ngày 01/10/2020. Hai bên sử dụng đất ổn định. Vào năm 2019, anh T1 từng xảy ra tranh chấp quyền sử dụng

đất được giải quyết tại Tòa án đối với thửa đất 137 với bà Huỳnh Thị K (bà nội của anh T1), ông Dương Văn S (cha của anh T1). Trong quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đo đạc thửa đất 137, khi đó ông P với tư cách là hộ sử dụng đất liền kề tại thửa 128 đã thống nhất ranh giới. Ranh giới từ khi đo đạc đến nay đều ổn định, không thay đổi. Mặt khác, thửa đất 128 của ông P đã chuyển nhượng 01 phần với diện tích 1.701m^2 (tách thành thửa 384) cho anh T1, sự việc đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật và anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/10/2022.

Do đó, anh T1 hoàn toàn không có hành vi làm thay đổi ranh giới hay lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông P. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, anh T1 không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông P xác định diện tích đất tranh chấp là 2.571,2m^2 theo kết quả đo đạc ngày 18/11/2024, đồng thời yêu cầu anh T1 hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng. Bị đơn anh T1 chấm dứt ủy quyền đối với bà Bùi Thị P1, xác định tự mình tham gia tố tụng, đồng thời anh T1 giữ nguyên ý kiến trình bày, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Luật sư Nguyễn Quân Q1 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra lập luận về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, kết quả đo đạc, nội dung tăng giảm diện tích đối với phần đất giữa các bên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Vĩnh P, buộc anh Dương Chí T1 khôi phục lại ranh giới, trả cho ông P phần diện tích đất 2.571,2m^2 theo kết quả đo đạc ngày 18/11/2024, đồng thời buộc anh T1 hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng cho ông P liên quan đến chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 111/2026/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 235, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Điều 166, Điều 169, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Vĩnh P về việc buộc anh Dương Chí T1 khôi phục ranh giới giữa hai thửa đất 128 và

137, trả lại ông P phần đất có diện tích 2.571,2m2, thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ PT-6, đất tại ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 12 tháng 3 năm 2026, nguyên đơn Mai Vĩnh P kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Dương Chí T1 giao trả lại cho ông P phần đất lấn chiếm có diện tích 2.571,2m² thuộc một phần thửa đất 385 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản, toạ lạc tại ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1).

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên nhận định: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên căn cứ khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án. Mặt khác, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo, đồng thời vẫn giữ nguyên ý chí rút toàn bộ kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Mai Vĩnh P nộp đơn kháng cáo và thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Về yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Vĩnh P:

Nguyên đơn ông Mai Vĩnh P khởi kiện yêu cầu anh Dương Chí T1 giao trả lại cho ông P phần đất lấn chiếm có diện tích 2.571,2m² thuộc một phần thửa đất 385 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản, toạ lạc tại ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1). Bị đơn anh Dương Chí T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P, anh T1 cho rằng anh không có lấn chiếm đất của ông P. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P. Ông P không đồng ý với bản án sơ thẩm nên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

[3] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo kết quả đo đạc ngày 18/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, tổng diện tích thực tế các thửa đất của các bên có sự chênh lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó, diện tích các thửa đất số 121 và 385 giảm, còn diện tích thửa đất số 137 tăng. Tuy nhiên, cơ quan chuyên môn xác định không có căn cứ xác định nguyên nhân dẫn đến việc tăng, giảm diện tích các thửa đất, do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây được thực hiện trên cơ sở bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000 đo vẽ bằng phương pháp ảnh hàng không. Mặt khác, cả ông P và anh T1 đều quản lý, sử dụng nhiều thửa đất liền kề, hiện trạng các thửa đất đã có nhiều biến động do việc thu hồi đất để thực hiện dự án, tách thửa cũng như đặc điểm tự nhiên của khu vực tiếp giáp bãi bồi biển Đ. Vì vậy, việc diện tích thực tế có chênh lệch so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đủ cơ sở để xác định anh T1 đã có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông P.

Đối với việc hai bên lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 01/10/2020, tài liệu trong hồ sơ thể hiện việc chuyển đổi được thực hiện nhằm khắc phục sự nhầm lẫn giữa số hiệu thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hiện trạng sử dụng thực tế đối với thửa đất số 121 và thửa đất số 137. Nội dung chuyển đổi không thể hiện việc các bên thỏa thuận điều chỉnh lại diện tích quyền sử dụng đất. Do đó, việc diện tích thực tế của thửa đất số 137 lớn hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc anh T1 đã nhận thêm diện tích đất của ông P.

Đồng thời, trong các vụ án dân sự trước đây liên quan đến các thửa đất số 137 và thửa đất số 384 đã được Tòa án giải quyết bằng các bản án có hiệu lực pháp luật, ông P đều là người tham gia tố tụng và trực tiếp xác định ranh giới giữa phần đất của mình với phần đất của anh T1 tại các thời điểm đo đạc ngày 18/10/2019 và ngày 26/02/2020. Các tài liệu này đều thể hiện ranh giới sử dụng đất không phải là đường thẳng như ông P trình bày trong vụ án này. Đồng thời, theo kết quả đo đạc ngày 18/11/2024, ranh giới do ông P yêu cầu xác định còn làm phát sinh đoạn ranh giới gãy khúc dài 28,7m, khác với hiện trạng ranh giới

đã được xác định trong các lần đo đạc trước đó. Tuy nhiên, ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ranh giới sử dụng đất đã bị thay đổi hoặc chứng minh anh T1 có hành vi dịch chuyển ranh giới, lấn chiếm đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Mai Vĩnh P phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 299, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Mai Vĩnh P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2026/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực X - Đồng Tháp.

Căn cứ Điều 166, Điều 169, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 11, 26, 235 và 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Vĩnh P về việc buộc anh Dương Chí T1 khôi phục ranh giới giữa hai thửa đất 128 và 137, trả lại ông P phần đất có diện tích 2.571,2m^2, thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ PT-6, đất tại ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Vĩnh P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 13.200.000 đồng (Mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0008394 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Đồng Tháp) nên ông P được trả lại 12.900.000 đồng (Mười hai triệu, chín trăm nghìn đồng).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Vĩnh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai thu số 0011534 ngày 13/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, ông P đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

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 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./.

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV X - Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV X - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thanh Phong