

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 558/2026/DS-PT

Ngày: 29/6/2026

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 Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy.

Ông Nguyễn Phú Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Mơ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 978/2025/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 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 329/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Bé S, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số E, tổ C, khu B, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim T
Chị T và anh T1 có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim T trình bày:*

Nguyên chị là chủ thửa đất số 366, tờ bản đồ số 17, diện tích theo giấy là 229,6m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chị đứng tên chủ quyền sử dụng đất ngày 20/5/2019, thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp), nguồn gốc thửa đất là chị nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C. Tiếp giáp thửa đất của chị là thửa đất của ông Nguyễn Văn Bé S, thửa ông S là thửa 380, diện tích theo giấy là 256,8m², nguồn gốc thửa đất của ông S cũng có nguồn gốc từ đất của ông C.

Ngày 25/02/2024 chị tiến hành giăng dây để tiến hành xây dựng theo những cọc tiêu do cơ quan đo đạc cắm ranh để tách thửa trước đây, thì 02 ngày sau thì chị phát hiện ông S đã dời cọc ranh và ông tiến hành cắm rào chắn, lấn chiếm qua phần đất của chị khoảng 10m² làm cản trở việc xây dựng của chị.

Ngày 25/3/2024 cán bộ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiến hành đo đạc để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và xác định diện tích – ranh đất theo giấy chứng nhận để chị tiến hành xây dựng nhà thì ông S tiếp tục cản trở và không cho tiến hành đo đạc.

Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã T2 nhưng không thành.

Qua đo đạc thực tế phần đất phía ông S lấn chiếm của chị có diện tích là 7,1m².

Nay chị yêu cầu ông Nguyễn Văn Bé S phải tháo dỡ di dời hàng rào để trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế là 7,1 m² ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Tại tờ tự khai, ý kiến tại các biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Văn Bé S có người đại diện theo ủy quyền Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Phía ông S có đứng tên thửa đất số 380, tờ bản đồ số 17, diện tích theo giấy 256,8m² được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy đất ngày 20/3/2020, nguồn gốc thửa đất là ông nhận tặng cho từ ông Nguyễn Văn C. Ngày 16/7/2022 cháu của ông S là ông Nguyễn Văn Ú nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C giáp cạnh hướng Bắc của thửa 380 có chiều ngang 1m, dài 21m, ông S đã đồng ý cho ông Ú xây nhà, nhà ông Ú xây trên phần 1m nhận chuyển nhượng của ông C và 01 phần đất nằm trong thửa 380 của ông S, phần đất còn lại tiếp giáp với thửa 366 của chị T thì là đất trống. Ranh đất của ông S và chị T là trụ đá và hàng rào trụ đá lưới B40 đã có từ lâu khi nhận tặng cho thửa đất này từ ông C qua ông S, ổn định không ai tranh chấp.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý vì bị đơn không có lấn chiếm đất của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía ông Nguyễn Văn Ú tại biên bản ghi lời khai ngày 15/8/2025 trình bày:*

Ông Ú là cậu của chị T và ông là cháu của ông C. Căn nhà ông đang ở là cất trên phần đất của ông S đứng tên. Phần đất diện tích khoảng 125,7m² ông cất nhà là ông mua của ông S nhưng do không đủ diện tích cấp giấy nên không sang tên cho ông được nên ông S vẫn đứng tên toàn bộ thửa đất số 380. Ông có thỏa thuận với ông C là mua của ông C ngang 1 m, dài 21m thuộc thửa đất 381 của ông C, phần diện tích này không liên quan gì tới thửa đất số 380 của ông S. Phần đất diện tích ông mua của ông S khoảng 125,7 m² không nằm tiếp giáp với thửa đất số 366 của chị T đứng tên mà còn cách một phần đất trống thuộc thửa 380 do ông S đứng tên. Theo ông biết phần hàng rào trụ đá lưới B40 tiếp giáp với thửa đất số 366 của chị T là do ông S làm, làm thời gian nào ông không nhớ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C tại biên bản ghi lời khai ngày 15/8/2025 trình bày:*

Ông S là anh ruột ông, còn chị T là cháu ông. Ông có bán cho ông Nguyễn Văn Ú phần đất ngang 1m, dài 21m là thuộc thửa 381 của ông đứng tên, không liên quan gì đến thửa đất số 380 của ông Nguyễn Văn Bé S. Nguồn gốc thửa đất số 380 của ông S và thửa 366 của chị T trước đây đều do ông đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó ông làm thủ tục tặng cho ông S ở thửa 380 và ông chuyển nhượng cho chị T ở thửa 366. Phần hàng rào trụ đá, lưới B40 theo ông biết là ông S làm, khi làm theo ông biết là chị T cũng không có ý kiến gì, khi chị T xây nhà là xây đúng hiện trạng ranh.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - tỉnh Đồng Tháp đã quyết định: Căn cứ các Điều 26, 35, 228, 266, 267 và 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 158, 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26 của Luật đất đai; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Bé S phải tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá lưới B40 để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 7,1 m², theo chị phần diện tích 7,1 m² nằm trong thửa đất số 366 do chị đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 15/9/2025, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim T có kháng cáo với nội dung: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn Bé S phải trả lại phần đất đã lấn chiếm tương đương 7,1m² cho nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Thể hiện qua kết quả đo đạc diện tích đất của ông S không có dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và qua lời trình bày của ông C xác nhận hàng rào ranh giới do ông S làm từ trước đến nay, chị T không có chứng cứ chứng minh ông S có lấn chiếm đất và đất của chị có thiếu diện tích; tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp chứng cứ nào khác; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Chị Nguyễn Thị Kim T được cấp quyền sử dụng thửa đất số 366, diện tích 229,6m² ngày 20/5/2019, liền kề là thửa đất của ông Nguyễn Văn Bé S tại thửa số 380, diện tích 256,8m² cấp ngày 20/3/2020 cùng tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp A, xã C, tỉnh Đồng Tháp); nguồn gốc hai thửa đất là do chị T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C, ông S được tặng cho từ thửa 365 diện tích 1.587,8m². Khi phát sinh tranh chấp, qua kiểm tra Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thực tế các thửa đất của Công ty Đ (do chị T yêu cầu thực hiện) thì diện tích đất của chị T là 228,6m² (thiếu 01m²) gồm các phần diện tích chị T đang sử dụng cộng diện tích đường bê tông hiện hữu (không phải đường bê tông công cộng) là phù hợp, bởi vì ngoài đường bê tông hiện hữu liền kề là đường bê tông công cộng đã có từ trước khi cấp quyền sử dụng cho chị T; còn diện tích đất của ông S là 256,5m² (thiếu 0,3m²), diện tích cả hai giảm là không đáng kể trong sai số cho phép.

[II]- Chị T có yêu cầu đo đạc lại các phần diện tích tranh chấp, qua xem xét kết quả đo đạc lại của Chi nhánh Văn phòng Đ1 thì kết quả diện tích chị T lại thiếu. Các kết quả này đều do Tổ chức có chức năng đo đạc lại không giống nhau, bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo đạc sau, khó kiểm tra cụ thể với thực tế, không phù hợp với kiểm tra thẩm định thực tế là diện tích đất của chị T về phía sau giáp ranh ông S còn phần đất trống có trụ đá xi măng là trụ ranh mà ông C xác định từ thời điểm chuyển nhượng cho chị T, sau tặng cho lại ông S thì trụ xi măng này được xác định là ranh giới, còn diện tích đất tranh chấp chị T yêu cầu về phía đất ông S, phía ngoài trụ ranh, ông C tặng cho ông S sử dụng đúng diện tích mà qua kết quả đo đạc lần đầu đất của ông S không có dư ra so với diện tích được tặng cho; khi phát sinh tranh chấp được hoà giải cơ sở thì cán bộ địa chính xã cũng có ý kiến cho biết trụ xi măng hiện hữu là ranh giới giữa các bên.

Chị T là người nhận chuyển nhượng trước, khi xây cất nhà chị có chừa ra một khoảng đất trống phía sau, rồi tới trụ đá rào lưới B40 hiện nay vẫn còn đã

được xác định ranh giới, ông S được ông C tặng cho sau khi chị T nhận chuyển nhượng, chị T không có căn cứ thể hiện ông S lấn chiếm, cho rằng ông S lấn chiếm 7,1m² nhưng chị không đưa ra chứng cứ chứng minh, cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của chị T là có căn cứ, không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của chị T.

[III]- Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[IV]- Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 104/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp.

Căn cứ các Điều 158, 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Bé S phải tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá lưới B40 để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 7,1m², theo chị phần diện tích 7,1 m² nằm trong thửa đất số 366 do chị đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Kim T 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 0002427 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

4. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;(1)
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;(1)
- TAND khu vực 5 – Đồng Tháp;(1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự;(1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu

