

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 51/2026/DS-ST

Ngày: 24-3-2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hải;

Ông Bùi Văn Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Định - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02-3-2026 và ngày 24-3-2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp (Trụ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2026/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 96/2026/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Văn S, sinh năm 1956.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S: Nguyễn Thanh D, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ trước đây: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Cùng địa chỉ hiện nay: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1/ Phạm Thị L, sinh năm 1947.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị L: Đỗ Văn L1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ trước đây: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Cùng địa chỉ hiện nay: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Đỗ Thị B, sinh năm 1976.

Địa chỉ trước đây: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ hiện nay: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị L và bà Đỗ Thị B: Luật sư - Đỗ Thị Ngọc O là thành viên của Văn phòng L3.

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

1/ Đỗ Văn Ú, sinh năm 1988 (Con bà L).

2/ Nguyễn Văn P, sinh năm 1976 (Chồng bà B).

3/ Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 2001 (Con bà B).

4/ Nguyễn Quốc B1, sinh năm 2009 (Con bà B).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Quốc B1: Đỗ Thị B, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

(*Anh D, ông L1, bà B, luật sư O có mặt tại phiên tòa; Anh Ú, ông P, chị N, cháu B1, Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Đồng Tháp có đơn vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn S là ông Nguyễn Thanh D: Vào khoảng năm 1996 ông Nguyễn Văn S có cho gia đình ông Đỗ Văn L2 (đã chết năm 2014), bà Phạm Thị L (vợ ông L2) và bà Đỗ Thị B (con ông L2) mượn phần diện tích đất 199,2m² thuộc thửa đất số 175 (tách từ thửa số 33), tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) để cất nhà ở trên phần diện tích đất của ông S. Nguyên nhân ông S cho gia đình ông Đỗ Văn L2 mượn phần diện tích đất và cất nhà ở là vì vào năm 1992 gia đình ông L2 từ tỉnh Trà Vinh chuyển đến ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) để lập nghiệp, làm ăn sinh sống do trong thời điểm mới đến gia đình ông L2 không có chỗ ở nên ông L2 xin ông S cho mượn phần đất trên để cất nhà, vì lòng thương người thấy gia đình ông L2 cũng khó khăn về kinh tế không kiếm được chỗ ở mới, nên ông S đã cho gia đình ông L2 ở trên phần đất của ông S cho đến nay.

Đến năm 2023 Nhà nước có chủ trương cho dân cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S đã đi làm thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L và bà B ngăn cản không cho ông S làm thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có hành vi muốn chiếm phần diện tích đất nói trên của ông S.

Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu bà Phạm Thị L và bà Đỗ Thị B trả lại phần diện tích đất 199,2m², thuộc thửa đất số 175 (tách

từ thửa 33), tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) cho ông S để ông S làm thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nói trên.

Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có tổng cộng diện tích đất là 159,4m².

Bà Phạm Thị L quản lý, sử dụng diện tích đất 80,1m², trong đó có diện tích 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73 và diện tích 1,4 m², thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp).

Bà Đỗ Thị B quản lý, sử dụng diện tích 79,3m², trong đó có diện tích 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73 và diện tích 19,8m², một phần thửa 42, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp).

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S là anh Nguyễn Thanh D yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp giải quyết như sau:

Buộc bà Phạm Thị L phải trả lại đất diện tích 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

Buộc bà Đỗ Thị B phải trả lại đất diện tích 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị L là luật sư Đỗ Thị Ngọc O và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Thị L là ông Đỗ Văn L1: Qua yêu cầu của ông S thì bà L không thống nhất trả lại diện tích đất 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy). Bà L không có mượn đất của ông S, đất bà L ở là đất của Nhà nước chứ không phải đất của ông S, khi nào Nhà nước lấy lại thì bà L đi không yêu cầu bồi thường gì cả.

Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị L là luật sư Đỗ Thị Ngọc O và bị đơn Đỗ Thị B: Qua yêu cầu của ông S thì bà B không thống nhất trả lại diện tích đất 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy). Bà B không có mượn đất của ông S, đất bà B ở là đất của Nhà nước chứ không phải đất của ông S, khi nào Nhà nước lấy lại thì bà B đi không yêu cầu bồi thường gì cả.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Văn Ú: Thống nhất theo lời trình bày của ông L1, không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Huỳnh N, Nguyễn Quốc B1: Thống nhất theo lời trình bày của bà B, không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Lời trình bày Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Đồng Tháp: Đã cung cấp các thông tin, tài liệu, chứng cứ trong vụ án, không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 17, 137, 236 Luật đất đai 2024; Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu bị đơn Phạm Thị L phải trả lại đất diện tích 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73; bà Đỗ Thị B phải trả lại đất diện tích 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73 và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy).

Không yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn 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 trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Phạm Thị L phải trả lại đất diện tích 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

Buộc bà Đỗ Thị B phải trả lại đất diện tích 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là

ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

Bà L, bà B không thống nhất trả lại đất theo yêu cầu của ông S, vì không có mượn đất của ông S, đất bà L, bà B ở là đất của Nhà nước chứ không phải đất của ông S, khi nào Nhà nước lấy lại thì bà L, bà B di dời đi không yêu cầu bồi thường gì cả.

Xét thấy: Qua đo đạc thực tế các diện tích đất tranh chấp:

Bà L quản lý, sử dụng diện tích đất 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp). Bà B quản lý, sử dụng diện tích 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp).

Ông S trình bày có cho gia đình ông Đỗ Văn L2 (chồng và cha của các bị đơn), bà Phạm Thị L, bà Đỗ Thị B mượn diện tích đất 199,2m², thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 73, nhưng không có chứng cứ để chứng minh là gia đình ông L2 gồm bà L, bà B mượn đất. Đồng thời, ông S cho rằng các diện tích đất đang tranh chấp trên hiện nay ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727, diện tích 200 m². Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế các diện tích đất tranh chấp trên là thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 73, không phải thửa 727.

Bà L, bà B thì không thừa nhận có việc mượn đất của ông S, bà L, bà B cho rằng phần đất đang ở là đất của Nhà nước chứ không phải của ông S.

Theo Công văn số: 946/UBND-HC ngày 06-11-2025 của Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Đồng Tháp cung cấp thông tin cho Tòa án.

1. Tại một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, diện tích 78,7 m² và một phần thửa 42 diện tích 1,4 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã A. Phần đất này chưa được cấp giấy. Thửa 175, thửa 42 trong sổ mục kê, sổ địa chính chưa có thông in hộ đăng ký, riêng thửa 42 có thông tin bản đồ chính quy thể hiện tên Lý Thị B2. Người dân đang quản lý và sử dụng ổn định liên tục nếu không phát sinh tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Tại một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, diện tích 59,5 m² và một phần thửa 42 diện tích 19,8 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã A. Phần đất này chưa được cấp giấy. Thửa 175, thửa 42 trong sổ mục kê, sổ địa chính chưa có thông in hộ đăng ký, riêng thửa 42 có thông tin bản đồ chính quy thể hiện tên Lý Thị B2. Người dân đang quản lý và sử dụng ổn định liên tục nếu không phát sinh tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những phân tích trên chứng tỏ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S là không có căn cứ chấp nhận.

Về việc yêu cầu bà Phạm Thị L phải trả lại đất diện tích 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

Về việc yêu cầu bà Đỗ Thị B phải trả lại đất diện tích 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

[3] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn S phải có nghĩa vụ chịu trên án phí tổng phần đất tranh chấp diện tích 138,2m² theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 30-7-2025, đất tranh chấp có giá trị là 1.000.000đồng/01m² x 138,2m² = 138.200.000đồng nên ông S phải có nghĩa vụ chịu 6.910.000 đồng án phí, nhưng do ông S là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định. Về tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn S thuộc trường hợp miễn nên không đặt vấn đề xử lý.

Bà L, bà B, anh Ú, ông P, chị N, cháu B1, Ủy ban nhân dân xã A không phải chịu án phí.

[4] Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông S phải có nghĩa vụ chịu 6.399.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 52 ngày 27-6-2025 của Chi nhánh S1 - Công ty TNHH H; Phiếu chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp), ông S đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo phiếu thu ngày 26-3-2025 và ngày 27-6-2025 do ông S đã thanh toán xong nên không xem xét giải quyết.

Bà L, bà B không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 158, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào điều 12, 14, 15, 17, 26, 31, 138, 236 của Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S:

Về việc yêu cầu bà Phạm Thị L phải trả lại đất diện tích 78,7m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

Về việc yêu cầu bà Đỗ Thị B phải trả lại đất diện tích 59,5m², thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 73, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) (theo bản đồ chính quy) và di dời toàn bộ các vật kiến trúc trên đất.

2. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S được miễn toàn bộ tiền án phí. Về tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn S thuộc trường hợp miễn nên không đặt vấn đề xử lý.

Bà Phạm Thị L, bà Đỗ Thị B, anh Đỗ Văn Ú, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Thị Huỳnh N, cháu Nguyễn Quốc B3 không phải chịu án phí.

3. Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Văn S phải có nghĩa vụ chịu 6.399.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 52 ngày 27-6-2025 của Chi nhánh S1 - Công ty TNHH H; Phiếu chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp), ông Nguyễn Văn S đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo phiếu thu ngày 26-3-2025 và ngày 27-6-2025 do ông Nguyễn Văn S đã thanh toán xong nên không xem xét giải quyết.

Bà Phạm Thị L, bà Đỗ Thị B không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 24-3-2026). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 12 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 - Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Bé Hương