

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 92/2025/DS-PT
Ngày: 28 – 01 – 2026
V/v tranh chấp về dân sự – Đòi
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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương
Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/01/2026 và ngày 28/01/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 794/2025/TLPT- DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về dân sự – Đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1455/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Lê Văn L, sinh năm 1975;
2. Lê Văn S, sinh năm 1930;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, anh L: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố 0, xã C, tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền vào ngày 06/9/2023).

Bị đơn: Nguyễn Thị D, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngô Thanh X, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp A, xã H, tỉnh Đồng Tháp.
2. Lê Văn H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp A, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Tr và bà D có mặt tại phiên tòa. Chị X và anh H vắng mặt.

- Kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D là bị đơn của vụ án.

- Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện ngày 21/12/2023 của ông Lê Văn S và anh Lê Văn L; Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông Lê Văn S và anh Lê Văn L, có ông Nguyễn Văn Tr là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Lê Văn S có thửa đất số 1529, tờ bản đồ số HMA5, diện tích 946.0m² và thửa đất số 1503, tờ bản đồ số HMA5, diện tích 5.681m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp), đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 588 QSDĐ ngày 18/6/1997 cho ông Lê Văn S đứng tên, đến ngày 06/02/2007 ông S được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay;

Anh Lê Văn L có thửa đất số 1531, tờ bản đồ số HMA5, diện tích 2.0170m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp), đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00987 ngày 06/02/2007 cho anh Lê Văn L đứng tên;

Giáp ranh với phần đất của ông S, anh L là đất của bà Nguyễn Thị D, ranh đất giữa hai bên được phân biệt bởi đường dẫn nước chung chiều ngang khoảng 1,5m, chiều dài từ sông Kênh 8 đến hết thửa đất của ông S, bên ông S, anh L là đất vườn, còn bên bà D là đất lúa. Vào năm 2023, bà D tự ý đốn cây của ông S, anh L chiếm đất và trồng một số cây mít, khi phát hiện ông S, anh L yêu cầu Ủy ban nhân dân xã hòa giải động viên bà D trả lại đất nhưng bà D không thực hiện.

Nay ông S và anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà D di dời đi nơi khác toàn bộ số cây mít trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế như sau:

+ Diện tích đất tranh chấp giữa ông S và bà D là 593m².

+ Diện tích đất tranh chấp giữa anh L và bà D là 630,9m².

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Buộc bà D di dời các cây trồng trên đất trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế, ông S và anh L tự nguyện hỗ trợ cho bà D 50% giá trị số lượng cây mít theo như Hội đồng định giá.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:* Phần đất của bà tiếp giáp với đất của ông S và anh L, bờ trâm bầu là thuộc quyền sử dụng đất của bà, bà kêu người bán trâm bầu cũng không có ai ngăn cản. Bà D không đồng ý trả lại các diện tích đất do ông S, anh L đã khởi kiện.

Bà D không thừa nhận lấn chiếm đất của ông S và anh L. Bà D cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà nên bà D không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông S và anh L.

* Tại Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 - Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S và anh Lê Văn L.

2. Buộc bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn S phần đất lấn chiếm có diện tích thực đo là 593m² thuộc thửa đất số 1529 và 1503, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp), đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00997 ngày 06/02/2007 và số H00996 ngày 06/02/2007 cho ông Lê Văn S đứng tên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Buộc bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Văn L phần đất lấn chiếm có diện tích thực đo là 516,2m² thuộc thửa đất số 1531, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp), đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00987 ngày 06/02/2007 cho anh Lê Văn L đứng tên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm tự di dời hoặc đôn bỏ tất cả các cây trồng trên đất khi giao trả phần đất cho ông Lê Văn S và anh Lê Văn L.

5. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị D.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn S.

- Trả lại cho anh Lê Văn L 1.250.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014823 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

6. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị D hoàn trả lại cho ông Lê Văn S và anh Lê Văn L chi phí tố tụng số tiền là 8.415.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 25/9/2025, bị đơn của vụ án là bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án.

* Vào ngày 08/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đã được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D là bị đơn của vụ án trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp có kháng nghị đúng thời hạn luật định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp:

- Bà D kháng cáo và trình bày: Diện tích đất tranh chấp có chiều ngang khoảng 1,5 mét và chiều dài khoảng 80 mét thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà bởi vì trên đất bà D trồng cây và sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay. Hiện nay, trên 02 diện tích đất mà ông S và anh L tranh chấp vẫn còn hơn 50 cây mít do bà D trồng, thu hoạch hàng năm không có ai tranh chấp.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 đề nghị: Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Với lý do: Tòa án chưa tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ các vấn đề về nội dung vụ án, không những chưa đủ căn cứ để bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, mà còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Lê Văn S và anh Lê Văn L, có ông Nguyễn Văn Tr đại diện theo ủy quyền không đồng ý với kháng cáo của bà Nguyễn Thị D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 0 – Đồng Tháp.

[2.1] Xét về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn là ông Lê Văn S và anh Lê Văn L tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị D. Nhưng ông S và anh L không xác định vị trí các mốc ranh cụ thể, vị trí đất bị lấn chiếm cụ thể là bao nhiêu? Bà D lấn chiếm đất của ông S và anh L vào thời gian nào?

Trong khi đó thực tế trên diện tích đất tranh chấp, bà D là người trồng hơn 50 cây mít với thời gian dài, phía ông S và anh L không có tranh chấp.

- Qua kiểm tra, đo đạc các diện tích đất của hai bên đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và kê khai, đăng ký, cụ thể:

+ Đất của anh Lê Văn L với thửa số 1531 thiếu 516,2m²;

+ Đất của ông Lê Văn S với thửa số 1529 thiếu 241m²; thửa số 1503 thiếu 796,5m²;

+ Đất của bà Nguyễn Thị D với thửa số 1653 thiếu 770m²; thửa số 1530 thiếu 208,2m²; thửa số 1504 thiếu 1.097,4m².

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định nguyên nhân thiếu đất của các bên để làm cơ sở giải quyết vụ án như:

. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, mảnh trích đo tứ cận có bà D là người giáp ranh ký tên theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn L và ông Lê Văn S.

. Sơ đồ giải thửa đăng ký kê khai hồ sơ 299 của các thửa đất liên quan đến diện tích đất có tranh chấp.

- Theo nhận định tại bản án sơ thẩm thì diện tích đất của ông S và anh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên bản đồ chính quy nên đảm bảo về mặt số liệu đo đạc và được Nhà nước bảo hộ. Tuy nhiên, tại hồ sơ không thể hiện tài liệu, chứng cứ thể hiện ranh giới, mốc giới của các thửa đất mà ông S, anh L đứng tên theo bản đồ chính quy.

- Bản án sơ thẩm còn nhận định, sở dĩ đất của bà D thiếu là do bà có 02 lần hiến đất để làm đường giao thông nông thôn (mở rộng Huyện lộ 72). Nhưng theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất do bà D hiến tiếp giáp với thửa 1653, còn các thửa 1530 và 1504 bà D không có hiến đất. Tòa cấp sơ thẩm cũng không thu thập hồ sơ, số liệu của 02 lần bà D hiến đất, không làm rõ lý do thiếu đất có phải do bà D đã hiến đất hay không?

- Theo đơn khởi kiện của anh Lê Văn L vào ngày 21/12/2023, anh L xác định bà D lấn chiếm thửa đất 1531 của anh có chiều ngang 1,5 mét và chiều dài là 80 mét = 120m²; Và đơn khởi kiện của ông Lê Văn S vào ngày 21/12/2023, ông S xác định bà D lấn chiếm thửa đất 1529 của ông có chiều ngang 1,5 mét và chiều dài là 60 mét = 90m². Qua nhiều lần đo đạc đất thì diện tích do ông S tranh chấp và yêu cầu bà D trả lại là 593m² tại 02 thửa 1529 và 1503; diện tích do anh L tranh chấp và yêu cầu bà D trả lại là 630,9m² thửa đất 1531.

Điều đó chứng tỏ, ông S và anh L không xác định được vị trí ranh giới, mốc giới diện tích mà ông S và anh L được cấp quyền sử dụng đất ở vị trí nào? Ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên được xác định ở đâu?

Bên cạnh đó, thửa đất số 1503 của ông S tranh chấp với bà D được Tòa cấp sơ thẩm giải quyết chưa được tiến hành hòa giải cơ sở theo quy định.

[2.2] Xét về nội dung của vụ án:

Bản án sơ thẩm có nhận định nội dung như sau: “.....bà D chỉ mới đăng ký kê khai hồ sơ 299 trên cơ sở đo đạc không ảnh và đo thủ công nên độ chính xác không cao, đồng thời quá trình sử dụng đất bà D có hiến đất 02 lần để làm đường giao thông nông thôn (mở rộng Huyện lộ 72) nên diện tích có thể bị giảm, được thể hiện tại Công văn số 178/CV-UBND ngày 05/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã H. Mặt khác, trên thực địa vẫn còn một số cây lầy gỗ của ông S, anh L tồn

tại từ trước cho đến nay và Hội đồng hoà giải của Uỷ ban nhân dân xã H đã xác minh thực tế thì bà D đã trồng cây qua phần đất của ông S, anh L nên đã đề nghị bà D trả lại tại buổi hoà giải nhưng bà D không chấp nhận”. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm chưa mang tính thuyết phục, chưa có đủ cơ sở và căn cứ để buộc bà D trả đất cho ông S và anh L.

Cụ thể:

+ Theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 20/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, cộng các diện tích đất của bà D lại vẫn còn thiếu 996,3m² kể cả diện tích đất tranh chấp.

+ Theo nhận định của bản án cho rằng trên diện tích đất tranh chấp có một số cây lấy gỗ của ông S và anh L nhưng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm không được thể hiện, chỉ có thể hiện cây trồng của bà D.

+ Ông S và anh L là người khởi kiện nhưng không chứng minh được việc lấn chiếm đất, sử dụng đất của bà D thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S và anh L, chỉ dựa vào căn cứ thiếu đất mà buộc bà D trả đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận xét nêu trên cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về nội dung: chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án và chưa đánh giá tài liệu, chứng cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Thửa đất số 1503 của ông S tranh chấp với bà D được Tòa cấp sơ thẩm giải quyết chưa được tiến hành hòa giải cơ sở theo quy định. Điều này có thể dẫn đến việc làm thay đổi nội dung của vụ án.

Từ đó xét thấy Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[3] Những nội dung và thủ tục tố tụng như đã phân tích nêu trên cần thiết phải được làm rõ để đảm bảo hai cấp xét xử và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

[4] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp và hủy bản án dân sự sơ thẩm 154/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 08/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp.

Giao toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 0 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT,KT &THA TAT
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 0;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Phạm Thị Liên Hiệp