

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 147/2026/DS-PT
Ngày: 10 - 02 - 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 **Võ Trung Hiếu**

Ông **Nguyễn Lê Huy**

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

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

Trong ngày 10 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 779/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp “*Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1480/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp C X, xã L H, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phạm Thị Ngọc G, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số 69, Tổ 3, ấp P T, xã P T, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (nay là số 69, Tổ 3, khu phố P T, phường T A, tỉnh Đồng Tháp) (*Văn bản ủy quyền ngày 29/08/2025*).

* **Bị đơn:** Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là Ấp C X, xã L H, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp T T, xã B Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T T, xã K S, tỉnh Đồng Tháp)

Là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (*Văn bản uỷ quyền ngày 27/12/2025*).

** Người kháng cáo: Nguyên đơn Phạm Ngọc T.*

Chị G, chị C, anh S có mặt tại phiên toà

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 23/7/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Ngọc T có người đại diện theo uỷ quyền là chị Phạm Thị Ngọc G trình bày:*

Ông Phạm Ngọc T là chủ sử dụng đối với diện tích đất 1.000m² thuộc thửa 2804, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp C X, xã L H, 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 CS00650 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/8/2018. Nguồn gốc phần đất là do ông Trường nhận chuyển nhượng của các ông bà Nguyễn Thị T, Tống Minh T, Tống Minh P, Tống Thị Kim T, Tống Thị Kim T, Tống Anh Q vào ngày 09/7/2018. Khi thực hiện thủ tục làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có thực hiện thủ tục đo vẽ và ký giáp ranh, do phần đất của ông giáp với đường đan không có giáp ranh với ông T nên ông chỉ có ký giáp ranh với ba bên còn lại. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa có lộ đan như hiện trạng, khi đó đã có đường đi. Sau đó Ủy ban nhân dân và người dân cùng làm con đường đan như bây giờ. Sau khi làm đường đan, ông T là cha của anh S qua phần đất của ông làm rào và trồng cây, ông đã kiện ra Ủy ban nhân dân xã, Ủy ban nhân dân xã buộc ông T tháo dỡ hàng rào nhưng ông T không thực hiện. Ông T đã kiện ông T tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành vào năm 2024 nhưng sau đó rút đơn do anh S là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phạm Ngọc T khởi kiện anh Nguyễn Thanh S là người chủ sử dụng đất yêu cầu anh S phải tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông T toàn bộ phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 27,1m² theo bản trích đo bản đồ địa chính (Thuộc một phần diện tích của thửa đất số 2804 tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang). Ông T xác nhận, hiện vẫn còn một số trụ xi măng do ông cắm phía trong hàng rào lưới B40. Lý do ông T cắm trụ xi măng là do mương sâu, nên ông T cắm trụ xi măng trên bờ để rào lại vườn không cho động vật vào phá vườn. Hiện trạng không còn mương sâu, chỉ còn mương lạn, mương là thuộc quyền sử dụng của ông T.

** Theo bản tự khai ngày 27/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thanh S có người đại diện theo uỷ quyền là chị Nguyễn Thị Ngọc C trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T, anh S không đồng*

ý, lý do phân đất tranh chấp diện tích 27,1m² là thuộc quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Thanh S. Anh Nguyễn Thanh S là chủ sử dụng đối với diện tích đất 1.360 m² thuộc thửa 705, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp C X, xã L H, 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 CS01540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/01/2020. Nguồn gốc phân đất là do anh S nhận tặng cho của cha tên Nguyễn Văn T vào ngày 30/10/2019. Khi thực hiện thủ tục làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Sang không có thực hiện thủ tục đo vẽ và ký giáp ranh. Khi ông T sang nhượng đất cũng không để cho ông T (Anh S) ký giáp ranh. Con đường đan hiện trạng cũng thuộc quyền sử dụng đất của ông S. Trước đây là con đường mòn, đường đất nhỏ, chiều ngang chưa đến 01m, thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T. Ông T nhận thừa kế từ cha là ông Nguyễn Văn L. Ông T cho người dân phía trong đi từ trước đó, cho đi vào năm nào thì chị C không nhớ. Đến khoảng năm 2020 - 2021, Ủy ban nhân dân động viên ông T và ông đồng ý hiến đất làm đường, chiều ngang con đường khoảng 2m, không có quyết định thu hồi đất. Khi ông T mua đất về ở đã tự cắm trụ xi măng và kéo lưới B40 (hiện trạng vẫn còn trụ xi măng). Sau khi làm đường đan xong, ông T thấy đất phía bên kia đường đan còn trống nên đã rào lưới B40 lại để ông T trồng hoa màu. Theo chị C, ranh giới giữa 02 phần đất của ông T và anh S là mương ranh, mỗi người nửa mương. Ông T đã cắm trụ xi măng ở giữa nửa mương phía ông T, kéo lưới B40 trước, hiện nửa mương còn lại là thuộc quyền sử dụng của anh S.

** Theo biên bản xác minh ngày 26/12/2024, ông Đặng Văn M trình bày:* Ông M là người dân sống tại ấp C X, xã Thạnh Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp C X, xã L H, tỉnh Đồng Tháp) gần đất anh Nguyễn Thanh S. Trước đây không có đường đan để đi vào các hộ bên trong mà là đường đất. Cách đây khoảng 03 năm, người dân mới hiến đất thành con đường đan có chiều ngang 02m như hiện trạng. Phần đường đi qua của hộ nào thì hộ đó tự hiến đất, trong đó có ông Nguyễn Văn T là cha của anh Nguyễn Thanh S. Về con đường đan là các hộ dân trong ấp và nhà nước cùng làm. Về ranh giữa ông Phạm Ngọc T và anh Nguyễn Thanh S cách nhau có 1 con mương ranh ở giữa, theo ông M ranh hai bên là ½ mương (mỗi người được nửa mương). Việc ông T kiện anh S là không đúng.

Theo biên bản xác minh ngày 26/12/2024, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông N và ông B là người dân sinh sống tại ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp C X, xã L H, tỉnh Đồng Tháp), sống gần đất anh Nguyễn Thanh S. Trước đây không có đường đan để đi vào các hộ bên trong mà đi vào là đường đất. Cách đây khoảng 03 năm, người dân mới hiến đất thành con đường đan có chiều ngang 02m như hiện trạng. Phần đường đi qua của hộ nào thì hộ đó tự hiến đất, trong đó có ông Nguyễn Văn T là cha của anh Nguyễn Thanh S. Về ranh giới giữa ông Phạm Ngọc T và anh Nguyễn Thanh S cách nhau có 1 con mương ranh ở giữa, theo ông N và ông B ranh hai bên là ½ mương cụ thể là mỗi người được nửa mương. Việc ông T kiện anh S là không đúng.

Theo công văn số 827/UBND-KT ngày 06/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã Long Hưng, tỉnh Đồng Tháp, nội dung: Đường đan Tổ 8+9 ấp C X do người dân tự hiến đất và đóng góp tiền để làm đường đan, Ủy ban nhân dân xã T P trước đây (Nay là Ủy ban nhân dân xã L H) có chi hỗ trợ thêm tiền từ nguồn vốn sự nghiệp kinh tế. Đường được xây dựng từ năm 2018, tuy nhiên Ủy ban nhân dân xã T P trước đây không có lập thủ tục đăng ký biến động điều chỉnh giảm diện tích đất do người dân hiến làm đường. Do đó, đến nay phần đất của ông Nguyễn Thanh S và phần đất của ông Phạm Ngọc T chưa được chỉnh lý thu hồi.

Theo Công văn số 123/CN.KVIII-ĐKCG-LT ngày 29/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực III về việc cung cấp tài liệu, thông tin thửa đất: Thửa đất số 705, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.360m², mục đích sử dụng đất (Trong đó diện tích 300m² đất ở nông thôn và diện tích 1.060m² đất trồng cây lâu năm) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Gọi tắt là Giấy chứng nhận), số vào sổ CS01540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Tháp) cấp ngày 14/01/2020 cấp cho ông Nguyễn Thanh S. Thửa đất tại ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp C X, xã L H, tỉnh Đồng Tháp). Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, thì cho thấy Giấy chứng nhận nêu trên không được đo đạc thực tế, do đó, Chi nhánh không đủ cơ sở cung cấp thông tin theo yêu cầu của quý cơ quan.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Tháp đã áp dụng: khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T đối với bị đơn anh Nguyễn Thanh S về tranh chấp 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 29 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn ông Phạm Ngọc T có đơn kháng cáo với nội dung: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T.

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: Có căn cứ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của anh Sang, thể hiện qua kết quả đo đạc diện tích đất của anh S còn thiếu nhiều so với giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp và được Ủy ban nhân dân xã T P xác nhận là gia đình anh S tự nguyện hiến đất làm đường và chưa được chỉnh lý diện tích tại giấy chứng nhận; 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]- Anh Phạm Ngọc T có quyền sử dụng thửa đất 2804, diện tích 1.000m², anh Nguyễn Thanh S có quyền sử dụng diện tích đất 1.360m² thuộc thửa 705; cả hai thửa đất tại địa chỉ ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp C X, xã L H, tỉnh Đồng Tháp). Đất tranh chấp có diện tích 27,1m² một phía giáp đường đan và một phía giáp đất anh Phạm Ngọc T. Theo nguồn gốc đất của anh T là nhận chuyển nhượng từ hộ bà Nguyễn Thị T, đất của anh S là được cha mẹ (ông T) tặng cho.

Qua tài liệu chứng cứ, diện tích đất của anh S 1.360m² là có cả con đường đi trước đây, sau các hộ dân cùng nhà nước làm đường đan như hiện nay, được thể hiện tại lời trình bày của các hộ dân xác nhận, Ủy ban nhân dân xã T P cho biết con đường đi là diện tích đất của ông T (cha của anh S) tự nguyện làm đường đi chung, chưa được chỉnh lý diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua lời trình bày và kiểm tra thực tế, diện tích tranh chấp là khoảng đất trống một phía giáp đường đan, một phía giáp đất anh T có hàng rào lưới B40 tính từ đường đan tới hàng rào lưới B40 có tổng diện tích 27,1m², các bên xác nhận hàng rào này do anh T làm khi nhận chuyển nhượng, sau đó là ông T làm cho đến nay.

Qua kiểm tra đo đạc thực tế, diện tích sử dụng hiện nay của anh S là 1.183,2m² (thiếu 176,8m²), diện tích sử dụng của anh T là 993,7m² (thiếu 6,3m²); tính luôn diện tích đường đan được kiểm tra lại khoảng 80m² và diện tích tranh chấp 27,1m² thì diện tích của anh S là: 1.183,2m² + 80m² + 27,1m² = 1.289m² vẫn còn thiếu nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích của anh T 993,7m² + diện tích tranh chấp 27,1m² = 1.020,8m² là có dư ra.

[II]- Xem xét yêu cầu kháng cáo của anh T, căn cứ vào tài liệu chứng cứ như nêu trên, cho thấy không có cơ sở thể hiện diện tích tranh chấp thuộc diện tích đất của anh T được cấp quyền sử dụng; Ủy ban nhân dân xã T P có xác nhận đất của ông T tự nguyện hiến đất làm đường, chưa chính lý tách diện tích, quyền sử dụng vẫn còn trong giấy chứng nhận cấp cho anh S như hiện nay và qua kết quả đo đạc thực tế diện tích đất anh S còn thiếu nhiều so với giấy chứng nhận được cấp. Phần diện tích của anh T là đất vườn, hiện nay ngoài phần rào lưới B40 tại đường đan thì vẫn còn có diện tích trống khác để đi từ đường đan vào vườn canh tác, không gây ảnh hưởng về lối đi. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh T là có căn cứ và phù hợp pháp luật; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Ngọc T, cần thiết giữ nguyên bản sơ thẩm.

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

Anh 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 Phạm Ngọc T uỷ quyền cho chị Phạm Thị Ngọc G.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 – tỉnh Đồng Tháp

Căn cứ Điều 236 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc T đối với bị đơn anh Nguyễn Thanh S về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 27,1m² tại địa chỉ ấp C X, xã T P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp C X, xã L H, tỉnh Đồng Tháp).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Phạm Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. được căn trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002044 ngày 29/8/2025 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND Khu vực 3 – 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