TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 157/2025/DS-ST Ngày: 19-9-2025 V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thực;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Hiền;
- Bà Lê Thị Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 416/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp *"Đòi quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Q, sinh năm 1964; cư trú tại: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1997; cư trú tại: Số C, Khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Số C, Khu phố A, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang). Theo văn bản ủy quyền lập ngày 13-12-2024). (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị L, sinh năm 1978; thường trú tại: Khu phố L, phường M, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang). Tạm trú tại: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang). (Có mặt)

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

+ Bà Trần Thị B, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang).

+ Ông Trần Văn N, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu phố S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: Ấp S, xã T, thị xã T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

+ Ông Trần Văn C, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang);

+ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968;

+ Chị Trần Diễm T1, sinh năm 1998; (Xin vắng mặt)

+ Anh Trần Nhựt P, sinh năm 1994; (Có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp (Trước đây là: Ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, ông N, ông C, bà H và bà P1: Anh Trần Nhựt P, sinh năm 1994. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 04-11-2024 và ngày 06-11-2024. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn, ông Trần Văn Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Hoàng T trình bày: Bà Thái Thị T2 là mẹ ruột của ông Trần Văn Q (Ông Q có tên gọi khác là X) có phần đất thửa 1652, diện tích 800m^2, tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03198 ngày 26-12-1998 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà T2. Thửa đất 1652 theo tài liệu 299 nay được chuyển đổi thành thửa đất số 5 và số 765 theo bản đồ chính quy. Phần đất thửa số 5 hiện nay nằm tiếp giáp với Đường tỉnh 868 ở phía Đông, ở phía Bắc thì giáp với thửa đất số 150 của bà Phạm Thị L. Hiện bà T2 đã chết, những người thừa kế của bà T2 gồm có các con của bà T2 là Trần Văn Q, Trần Thị B, Trần Văn N và Trần Văn C, ngoài ra không còn người thừa kế nào khác. Phía hộ ông Q muốn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 5 thì phát sinh tranh chấp với bà L nên không thực hiện được. Bà L trong quá trình sử dụng thửa đất số 150 đã lấn sang thửa đất số 5 của hộ bà T2 với diện tích 49,7m^2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 25-6-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp). Do đó, nay ông Q khởi kiện yêu cầu bà L phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 49,7m^2 đã nêu cho hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 gồm ông Q, bà B, ông N và ông C.

- *Bị đơn, bà Phạm Thị L trình bày:* Bà có thửa đất số 150, tờ bản đồ số 12,

diện tích 378,7m^2, tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01016 ngày 11-11-2013 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn Đ, điều chỉnh chuyển nhượng cho bà theo hồ sơ số 029961.CN.001 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 19-8-2016. Nguồn gốc phần đất này là của hộ ông Lê Văn Đ, nhưng do ông Đ bị thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy đứng ra bán cho bà. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy giao đất thì bà và các hộ phía trong, trong đó có ông Trần Văn Q thống nhất thỏa thuận bà sẽ chừa cho các hộ bên trong và ông Q phần đất cặp theo thửa đất của bà có chiều ngang 0,7m để làm đường đi, và bà cũng đi trên đường đi này. Do đó, phần đất mà nay phía ông Q yêu cầu đòi lại là của bà đã mua nên không đồng ý trả, chỉ đồng ý trả lại phần cặp theo thửa đất 150 mà bà hứa hiến đất để làm đường đi.

Tại phiên tòa,

- Anh Nguyễn Hoàng T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Phạm Thị L có nghĩa vụ trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Thái Thị T2 gồm ông Q, bà B, ông N và ông C phần đất có diện tích 49,7m^2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 25-6-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp) là một phần của thửa đất số 1652 (Theo bản đồ chính quy là thửa số 5), tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03198 ngày 26-12-1998 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà T2. Phía nguyên đơn đồng ý sẽ để phần diện tích đất này làm lối đi chung. Yêu cầu bà L phải trả lại một nửa số tiền chi phí tố tụng mà phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

- Bị đơn, bà Phạm Thị L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q vì khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 150 thì lúc đó các bên đều xác định ranh giới theo vị trí hiện bà đã xác định, phần đất 49,7m^2 bên ông Q yêu cầu trả thuộc quyền sử dụng đất của bà. Thời điểm bà nhận chuyển nhượng thì đo bằng thước dây, nay đo theo tọa độ nên không đúng với vị trí đất của bà. Khi bà nhận chuyển nhượng đất xong, thì chính ông X (Là tên gọi khác của ông Q) và bà đã có thỏa thuận là bà sẽ chừa một phần đất có chiều dài 48,8m, chiều rộng 0,7m để làm đường đi theo giấy hiến đất đường đi công cộng được lập ngày 24-6-2016, nên nay bà đồng ý để phần đất đã hiến này làm đường đi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Nhựt P, anh P cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông N, ông C, bà B, bà H và chị P1 thống nhất

theo yêu cầu khởi kiện của ông Q.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu ý kiến, theo đó việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đảm bảo đúng quy định. Về nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Văn Q yêu cầu bà Phạm Thị L trả lại phần đất của hộ bà Thái Thị T2 bị bà L lấn chiếm, phần đất các bên tranh chấp tại ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất" và thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Tháp, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 của 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 năm 2025.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Trần Diễm T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt chị T1.

[3] Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Q, có cơ sở xác định thửa đất số 5 trên Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 25-6-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp) là một phần của thửa đất 1652, tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03198 ngày 26-12-1998 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Thái Thị T2.

[4] Xét nguồn gốc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 12, diện tích 378,7m^2 tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) bà L có được từ việc nhận chuyển nhượng từ hộ ông Lê Văn Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01016 ngày 11-11-2013 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Đ, điều chỉnh chuyển nhượng cho bà L theo hồ sơ số 029961.CN.001 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 19-8-2016. Theo các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VIII, tỉnh Đồng Tháp cung cấp thể hiện, nguồn gốc thửa đất của ông Đ nhận chuyển nhượng từ hộ ông Võ Văn T3. Ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông T3 diện tích 590m^2, sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn D diện tích 211,3m^2 và chuyển nhượng cho bà L 378,7m^2. Khi ông Đ còn đứng tên quyền sử dụng đất, lúc chuyển nhượng cho ông D có lập biên bản xác định ranh

giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng (Bút lục 124); biên bản về việc đo đạc xác định ranh giới, diện tích đất đối với phần đất 590m^2 thì ở cạnh phía Nam có ông Trần Văn X (Trần Văn Q) ký xác nhận ranh giới. Khi ông Đ tiếp tục chuyển nhượng cho bà L phần đất 378,7m^2 thì ở cạnh phía Nam phần đất chuyển nhượng cho bà L tiếp giáp với thửa đất số 5 (Là phần ông Q ký giáp ranh) và có hiện trạng, vị trí không thay đổi so với biên bản ký giáp ranh trước đây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho hộ ông Đ thời điểm đó có thể hiện rõ tọa độ của từng điểm và khi chuyển nhượng sang cho bà L thì chuyển trọn thửa nên vẫn giữ nguyên hiện trạng. Như vậy, hiện trạng về ranh giới giữa thửa đất số 5 và thửa đất 150 đã được ông Đ, ông Q ký xác nhận trước khi chuyển nhượng sang cho bà L và khi bà L nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ thì ranh giới các thửa đất không thay đổi.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Q đại diện cho những người thừa kế của bà Thái Thị T2 khởi kiện yêu cầu bà L trả lại phần đất mà bà L lấn chiếm thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà T2, được những người thừa kế còn lại và các thành viên trong hộ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 đồng ý là phù hợp quy định của pháp luật. Như đã nhận định ở phần trên, khi bà L nhận chuyển nhượng thửa đất 150, tờ bản đồ số 12, diện tích 378,7m^2 là nhận trọn thửa từ ông Lê Văn Đ, khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện tọa độ các điểm của ranh giới quyền sử dụng đất rõ ràng. Nay qua đối chiếu với Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 25-6-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VIII, tỉnh Đồng Tháp) thì phần đất tranh chấp 49,7m^2 nằm hoàn toàn trong thửa đất số 5 (Theo tài liệu 299 là thửa 1652) của hộ bà Thái Thị T2. Việc bà L cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ thì các bên đều thống nhất ranh giới tại vị trí do bà L xác định nhưng hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Đối với giấy tay hiến đất làm đường đi, đây là giấy tờ thể hiện bà L đồng ý chừa lại một phần diện tích có chiều ngang 0,7m, chiều dài hết thửa đất 150 của bà L để dùng vào làm lối đi chung, không phải là thỏa thuận xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, nay phía ông Q yêu cầu bà L phải trả lại phần đất bà L lấn chiếm của hộ bà T2 là có căn cứ. Trên phần đất tranh chấp có một phần diện tích đường đan do bà L xây dựng, giá trị còn lại vào thời điểm định giá là 147.420 đồng, bà L không yêu cầu bồi thường nên không đặt ra giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Các chi phí tố tụng là 5.600.000 đồng, nhưng phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải chịu ½ là có lợi cho bà L nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự đã được làm rõ tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của 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 năm 2025; Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 31, Điều 236 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q.

1. Buộc bà Phạm Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Q, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N và ông Trần Văn C (Là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Thái Thị T2) phần đất có diện tích 49,7m^2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 25-6-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp) là một phần của thửa đất số 1652 (Theo bản đồ chính quy là thửa số 5), tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03198 ngày 26-12-1998 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Thái Thị T2.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Q, bà Trần Thị B, ông Trần Văn N và ông Trần Văn C về việc dùng phần đất 49,7m^2 đất nêu trên để làm lối đi chung.

Phần đất 49,7m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: Đường T;

- Phía Tây giáp: Kênh;

- Phía Nam giáp: Phần còn lại của thửa đất số 5 (Theo tài liệu 299 là thửa 1652);

- Phía Bắc giáp: Thửa đất số 150.

Có sơ đồ kèm theo.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phạm Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Q số tiền 2.800.000 (Hai triệu tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự (Hoặc đương sự có người đại diện theo ủy quyền) có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 45 phút ngày 19-9-2025, có mặt anh T, anh P, bà L nghe tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 4 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Anh Thực