TÒA PHÚC THẨM **TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2026/DS-PT
Ngày 14 tháng 01 năm 2026
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3821/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lâm T1, sinh năm 1982, có mặt.

1.2. Bà Trần Thị P, sinh năm 1981, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà B, tổ A, khu phố A, thị Trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã A, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường T2 – Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh A, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Thị C, sinh năm 1940; Địa chỉ: khu phố A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là nay là xã A, tỉnh An Giang), có mặt.

2.2. Bà Danh Thị Bông Đ, sinh năm 1964, có mặt.

2.3. Bà Danh Thị D, sinh năm 1970, có mặt.

2.4. Bà Danh Thị H, sinh năm 1972, vắng mặt.

2.5. Bà Danh Thị X, sinh năm 1976, có mặt.

2.6. Bà Thị L, sinh năm 1979, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu Phố A, Thị Trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã A, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) Đ, D, H, L: Chị Thị Yến L1, sinh năm 2000; Địa chỉ: Số D, tổ B, khu phố A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã A, tỉnh An Giang), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư Từ Tiến Đ1 của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Danh Hoàng H1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Kiên Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang), vắng mặt.

3.2. Chị Thị Kiều N, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang), có mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch UBND xã A, tỉnh An Giang), vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Thị C – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm T1 và bà Trần Thị P trình bày:

Nguồn gốc đất là do ông bà của ông T1 khai phá sử dụng đến năm 1960 giao lại cho mẹ ông T1 là cụ Thị T3 canh tác. Ông T1 ở trên thửa đất này từ nhỏ đến nay. Đến năm 2012, cụ Thị T3 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 417, tờ bản đồ số 04, diện tích 142m^2 đất. Đến năm 2013, cụ T3 chết, ông T1 là người nhận thừa kế và được cấp lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BP 155273 ngày 16/10/2013.

Năm 2014, ông T1 được nhà nước hỗ trợ theo diện 134 của Thủ tướng chính phủ cất 01 căn nhà có chiều ngang 3,5m và chiều dài 16m (căn nhà nằm phía giáp ranh với hộ bà Thái Thị H2) cho hộ nghèo là người dân tộc. Đến tháng 04/2020, vợ chồng ông Thảo T4 nền xi măng phần đất giáp ranh với đất của bà C để cất nhà tiền chế làm

tiệm rửa xe, tuy nhiên khi vừa hoàn thành phần mái che thì bà Thị C cùng các con chửi mắng xúc phạm không cho vợ chồng ông T1 sử dụng đồng thời khi xây cất ông T1 phát hiện gia đình bà Thị C đã lấn chiếm đất của ông để cất nhà sau có mái lợp thiếc, vách thiếc cột bằng cây.

Do đó, ông T1 và bà Phước khởi kiện yêu cầu bà Thị C và đồng bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng tạm trên đất để giao trả lại cho ông T1 phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 29,6m^2 (chiều ngang 1,2m; dài 24,75m); Công nhận cho ông T1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 142m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 779694 ngày 10/7/2012 do Ủy ban nhân dân huyện A (viết tắt UBND huyện A) cấp cho cụ Thị T3 đứng tên và cấp lại cho ông Lâm T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 155273 ngày 16/10/2013 (BL 196). Ông T1 và bà Phước không đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

- Bị đơn Thị Các, Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, Thị L và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Danh S (chết năm 2012) và bà Thị C khai phá diện tích chung là 15.643m^2 tờ bản đồ số 04 trong đó có thửa 239 có diện tích 400m^2 là đất thổ cư. Sau khi ông bà canh tác được một thời gian thì ông Lâm T1 đến cất nhà sinh sống trên nền đất giáp ranh với đất của bà C, các bên không xảy ra mâu thuẫn cự cãi hay tranh chấp đất với nhau. Hầu như tất cả các căn nhà ở địa phương khi cất nhà là chừa lại hai bên hông nhà một khoảng đất trống để làm lối đi lên xuống sông và lối thoát nước mưa, nước thải... Trong đó, vị trí ngay tại phần ranh tranh chấp, bên bị đơn còn chừa thêm 0,2m đo qua hướng đất bên nguyên đơn. Lẽ ra bị đơn sẽ yêu cầu nguyên đơn trả lại chiều ngang 0,8m dài 15m mới đúng ranh đất của hai bên. Năm 2007, bà Thị C sửa lại nhà thì bên nguyên đơn có yêu cầu chừa hẻm hiện tại để thoát nước.

Mặt khác vào năm 2000, lúc làm lễ kết hôn cho con bà C là chị Danh Thị X thì vẫn còn phần đất hẻm để trống chiều ngang là 0,8m. Đến năm 2013, ông T1 đã tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có bà C là chủ đất không ký giáp ranh, mà chỉ có bà X là con của bà C ký là không đúng. Đến ngày 08/04/2020, ông T1 tự ý cặm cột xi măng và dùng thiếc lấn chiếm qua diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà C chiều ngang 0,6m, chiều dài 30,3m. Bà C có ngăn chặn và báo chính quyền địa phương.

Nay các bị đơn không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, các bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà Phước tháo dỡ hàng cột và hàng rào thiếc đã cặm để trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 29,6m^2; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 9779694 ngày 10/7/2012 cấp cho cụ Thị T3 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lâm T1 (BL 175).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Hoàng H1, bà Thị Kiều N và người đại diện theo ủy quyền của ông H1 bà N trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của các bị đơn.

- *Tại Văn bản số: 820/UBND-NCPC ngày 29/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A có ý kiến:*

Diện tích đất tranh chấp 29,6m^2 có các cạnh 2-3-9-10 theo Tờ Trích đo địa chính số TĐ168-2023, căn cứ tọa độ các đỉnh thửa đất theo Tờ Trích đo địa chính Số TĐ168-2023 kèm theo Công văn của Tòa án nhân dân huyện An Biên và hồ sơ lưu trữ thì diện tích đất tranh chấp 29,6m^2 thuộc thửa đất số 02 trích đo từ thửa đất số 417, tờ bản đồ số 04 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 155273 ngày 16/10/2013 cho ông Lâm T1. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm T1 theo thủ tục nhận thừa kế trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 779694 ngày 10/7/2012 cấp cho bà Thị T3.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm T1 phù hợp với quy định tại Điều 151 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 779694, thửa đất số 417, tờ bản đồ số 04, diện tích 142m^2 loại đất ở tại đô thị, tại khu vực 1 (nay là khu phố A), thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện A cấp ngày 10/7/2012 cho bà Thị T3 là phù hợp với quy định tại Điều 135 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh An Giang) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều: 34, 37, khoản 1 Điều 38, 144, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T1, bà Trần Thị P đối với bị đơn bà Thị C, Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, T:

- Công nhận cho ông Lâm T1 và bà Trần Thị P được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 14,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 5, 4, 2, 12, 11 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 5-10 = 0,6m (giáp Lộ Nông thôn), cạnh 5-4 = 10,20m và cạnh 4-2= 14,55m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-12 = 0,6m (giáp đất L), cạnh 12-11 = 14,55m và 11-10 = 10,20m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng).

- Bà Thị C, Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, Thị L phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản khác nếu có phát sinh trên đất sau khi Tòa án xem xét thẩm định chỗ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thị C đối với ông Lâm T1, bà Trần Thị P.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm T1, bà Trần Thị P về việc: Giữ nguyên hiện trạng và giao cho bà Thị C được sử dụng phần đất có diện tích 5m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 4-3 = 14,55m và cạnh 3-2 = 0,7m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-4 = 14,55m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng).

3. Ông Lâm T1, bà Trần Thị P với bà Thị C và Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, T được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế sử dụng được đo đạc như bản án tuyên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả số tiền tạm nộp án phí cho các đương sự ông Lâm T1, bà Trần Thị P, bà Thị C và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/4/2025, bị đơn bà Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bị đơn bà Thị C giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, buộc ông T1 và bà Phước trả lại phần đất ngang 1,2m, hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Thị C có ý kiến: Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thực chất là tranh chấp ranh đất. Khi xem xét giải quyết vụ án ngoài việc xem xét giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, cần xem xét đến phong tục tập quán ở địa phương đã có từ lâu đời. Theo bị đơn bà C khai theo phong tục tại địa phương thì hai bên có giáp ranh đất thì khi xây cất nhà phải chừa lại hai bên hông nhà một khoảng đất trống để làm lối đi và để làm lối thoát nước mưa. Việc phát sinh tranh chấp xuất phát từ việc ông T1 tráng xi măng lên phần lối thoát nước của gia đình bà C. Do đó, đề nghị hủy án sơ thẩm để điều tra, xác minh xét xử lại vụ án.

- Bị đơn bà Danh Thị Bông Đ, Danh Thị H, Danh Thị X thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Kiều N thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà C, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Lâm T1 và bà Phước có ý kiến: Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn bà Thị C. Đề nghị bác kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà của ông T1 khai phá sau đó để lại cho cụ T3 và cụ T3 kê

khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012. Khi tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có bà X là con của bà C đại diện gia đình ký tên giáp ranh. Đến năm 2013, cụ T3 chết, ông T1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi phát sinh tranh chấp cơ quan chuyên môn đã tiến hành đo đạc năm 2021 và năm 2023 đều thể hiện phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T1 và tại Công văn số 820 của UBND huyện A xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 417 của ông T1. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn bà C làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và giải quyết phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn bà Thị C kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án 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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Thị C làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phần đất của nguyên đơn có nguồn gốc của cụ Thị T3 (mẹ ông T1) khai khẩn và sử dụng đất ổn định, sau đó cụ T3 kê khai đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất. Tại biên bản xác định ranh giới quyền sử dụng đất có các hộ giáp ranh ký xác nhận gồm: ông Lâm B (phía sau); bà Thái Thị H2 (bên phải) và Danh Thị X là con bà C (bên trái) và được UBND thị trấn T lập biên bản kết quả công khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và cụ T3 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 779694 ngày 10/7/2012 diện tích 142m^2 thuộc thửa số 417, tờ bản đồ số 4, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu V, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 24/3/2013, cụ Thị T3 chết, 02 người con ruột của cụ T3 là ông Lâm Thuận T5 và ông Lâm T1 lập văn bản phân chia di sản thừa kế của cụ T3 chết để lại và thống nhất giao cho ông Lâm T1 nhận thừa kế diện tích 142m^2 đất ở thuộc thửa số 417, tờ bản đồ số 4, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu V, thị trấn T, huyện A trên, được UBND thị trấn T chứng thực ngày 17/9/2013.

Sau đó, ông Lâm T1 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 155273 ngày 16/10/2013, đối với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 04 diện tích 142m^2, đất ở đô thị tại khu V, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Năm 2014, ông T1 được Nhà nước hỗ trợ cất 01 căn nhà có chiều ngang 3,5m và chiều dài 16m (căn nhà nằm phía giáp ranh với hộ bà Thái Thị H2) cho hộ nghèo là người dân tộc trên thửa đất số 417. Đến năm 2019, ông T1, bà Phước làm mái che mái lợp tol trên phần đất trống còn lại tại thửa số 417 giáp ranh với đất của bà C thì phát sinh tranh chấp. Do đó, nguyên đơn ông T1, bà Phước yêu cầu công nhận cho ông T1 và bà Phước được quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 0,6m, chiều dài 24,75m = 14,80m^2.

[2.2] Đối với phần đất của bị đơn bà C có nguồn gốc do vợ chồng bà C, ông Danh S (ông S chết năm 2012) khai phá từ năm 1960 quản lý sử dụng, sau đó được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H3 ông D1 Som theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 119740 ngày 31/10/2002, tổng diện tích là 15.643m^2 tờ bản đồ số 04, gồm các thửa như sau: Thửa 241 có diện tích 12.038m^2 đất lúa; thửa 239 có diện tích 1.746m^2 (gồm diện tích 400m^2 đất thổ cư và diện tích 1.346m^2 đất vườn); thửa 242 có diện tích 1.859m^2 đất lúa (BL 53, 54). Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Danh S không có đo đạc và không có sơ đồ địa chính đối với phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà C và các con của bà nại ra rằng khi đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Thị T3 thì gia đình bà C không có giáp ranh đất, do đó UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T3 và ông T1 đều không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 779694 ngày 10/7/2012 do UBND huyện A cấp cho cụ Thị T3 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 155273 ngày 16/10/2013 do UBND huyện A cấp cho ông Lâm T1. Yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà Phước tháo dỡ hàng cột và hàng rào thiếc đã cặm để trả lại cho bà C phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 29,6m^2.

Tuy nhiên, tại biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 24/5/2012 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T3 có con của bà C là Danh Thị X đang sinh sống cùng hộ bà C có ký giáp ranh (Bút lục số 05).

[2.3] Theo Tờ trích địa chính số TĐ-60-2021, ngày 26/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập (bút lục 92) đo theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 thì phần đất được đo đạt gồm 04 thửa: Thửa số 01 có diện tích 176m^2 do bà C sử dụng không tranh chấp và thửa số 03 có diện tích 5m^2 có 1 phần nhà của bà C đang tranh chấp; thửa số 04 có diện tích 14,8m^2 (có 2 phần đất: phần thứ nhất giáp đường bê tông có diện tích 6,1m^2 và phần thứ 2 phía sau hậu đất có diện tích 8,7m^2), thửa số 03 có diện tích là 138,9m^2 do ông T1 sử dụng không tranh chấp. Theo Biên bản xem xét thẩm tại chỗ ngày 23/3/2021 (bút lục 86 - 90) ghi nhận: Phần đất đo đạc theo yêu cầu của ông T1 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4 có diện tích

5m^2; Phần đất đo đạc theo yêu cầu của phía bà C được giới hạn bởi các điểm 2, 12, 11, 10, 5, 4 có diện tích 14,8m^2.

Tờ trích đo địa chính số TĐ 168-2023, ngày 19/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập (bút lục 146) đo theo yêu cầu phản tố của bị đơn bà C thì phần được đo đạc gồm 03 thửa: Thửa số 01 có diện tích 184,8m^2 do bà C sử dụng không tranh chấp; thửa số 02 có diện tích 29,6m^2 (chiều ngang trước và ngang sau là 1,2m, chiều dài mỗi cạnh lần lượt là 24,74m và 24,75m; chưa trừ HLAT giao thông và lộ giới), thửa số 03 có diện tích là 120,6m^2 do ông T1 sử dụng không tranh chấp.

Đồng thời, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2023 (bút lục 141 - 145) ghi nhận: Hiện trạng phần đất tranh chấp có một phần mái che của ông T1 xây dựng năm 2019 (mái lợp tôn, cột thép...). Phần đất sau hậu có 01 cây dừa khoảng 30 năm tuổi do bà C trồng, 02 gốc cây C1 đã chết nằm ngoài đất tranh chấp.

Tại Công văn số: 820/UBND-NCPC ngày 29/12/2023 Ủy ban nhân dân huyện A (bút lục A) có ý kiến: *"Diện tích đất tranh chấp 29,6m^2 có các cạnh 2-3-9-10 theo Tờ Trích đo địa chính số TĐ168-2023, căn cứ tọa độ các đỉnh thửa đất theo Tờ Trích đo địa chính số TĐ168-2023 kèm theo Công văn của Tòa án nhân dân huyện An Biên và hồ sơ lưu trữ thì diện tích đất tranh chấp 29,6m^2 thuộc thửa đất số 02 trích đo từ thửa đất số 417, tờ bản đồ số 04 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 155273 ngày 16/10/2013 cho ông Lâm T1; Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm T1 theo thủ tục nhận thừa kế trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 779694 ngày 10/7/2012 cấp cho bà Thị T3. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm T1 phù hợp với quy định tại Điều 151 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 779694, thửa đất số 417, tờ bản đồ số 04, diện tích 142m^2 loại đất ở tại đô thị, tại khu vực 1 (nay là khu phố A), thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện A cấp ngày 10/7/2012 cho bà Thị T3 là phù hợp với quy định tại Điều 135 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Các diện tích đất đang tranh chấp theo tờ trích đo số TĐ 60-2021 ngày 26/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm T1 tại thửa 417, tờ bản đồ số 4, diện tích loại đất ở đô thị, cấp đúng trình tự, thủ tục đối tượng và cấp cho cá nhân ông Lâm T1 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang"*.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định diện tích 14,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 5, 4, 2, 12, 11, 10 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021 thuộc thửa đất số số 417, tờ bản đồ số 04 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 155273 ngày 16/10/2013 cho ông Lâm T1. Vì vậy xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm T1 và bà Trần Thị P công nhận cho ông Lâm T1 và bà Thị P được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 14,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 5, 4, 2, 12, 11, 10 theo

Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà C yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà Phước tháo dỡ hàng cột và hàng rào thiếc đã cặm đề trả lại cho bà C phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 29,6m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 779694 ngày 10/7/2012 do UBND huyện A cấp cho cụ Thị T3 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 155273 ngày 16/10/2013 do UBND huyện A cho ông Lâm T1 là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận.

Mặt khác, nguyên đơn ông T1 bà Phước tựu nguyện giao cho bà Thị C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 4-3 = 14,55m và cạnh 3-2 = 0,7m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-4 = 14,55m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng) là phù hợp.

Do đó, Bản án sơ thẩm Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm T1 và bà Trần Thị P công nhận cho ông Lâm T1 và bà Thị P được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 14,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 5, 4, 2, 12, 11, 10 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thị C đối với ông Lâm T1, bà Trần Thị P; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm T1, bà Trần Thị P về việc: Giữ nguyên hiện trạng và giao cho bà Thị C được sử dụng phần đất có diện tích 5m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 4-3 = 14,55m và cạnh 3-2 = 0,7m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-4 = 14,55m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng); Ông Lâm T1, bà Trần Thị P với bà Thị C và Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, T được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế sử dụng được đo đạc như bản án theo quy định pháp luật, là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà C kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà C. Xét ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà C đề nghị hủy án sơ thẩm là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận. Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T1, bà Phước đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T1, bà Trần Thị P đối với bà Thị C, Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, T: Công nhận cho ông Lâm T1 và bà Trần Thị P được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 14,8m^2

được giới hạn bởi các điểm 10, 5, 4, 2, 12, 11, 10 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 5-10 = 0,6m (giáp Lộ Nông thôn), cạnh 5-4 = 10,20m và cạnh 4-2= 14,55m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-12 = 0,6m (giáp đất ông L), cạnh 12-11 = 14,55m và 11-10 = 10,20m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng). Bà Thị C, Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, Thị L phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản khác nếu có phát sinh trên đất sau khi Tòa án xem xét thẩm định chỗ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thị C đối với ông Lâm T1, bà Trần Thị P; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm T1, bà Trần Thị P về việc: Giữ nguyên hiện trạng và giao cho bà Thị C được sử dụng phần đất có diện tích 5m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 4-3 = 14,55m và cạnh 3-2 = 0,7m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-4 = 14,55m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng); Ông Lâm T1, bà Trần Thị P với bà Thị C và Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, T được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế sử dụng được đo đạc như bản án tuyên, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thị C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

[5] Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về hoàn trả số tiền tạm nộp án phí cho các đương sự ông Lâm T1, bà Trần Thị P, bà Thị C không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thị C

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2025/DS-ST ngày 16/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh An Giang):

Căn cứ vào các Điều: 34, 37, khoản 1 Điều 38, 144, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai

năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm T1, bà Trần Thị P đối với bà Thị C, Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, T:

Công nhận cho ông Lâm T1 và bà Trần Thị P được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 14,8m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 5, 4, 2, 12, 11, 10 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 5-10 = 0,6m (giáp Lộ Nông thôn), cạnh 5-4 = 10,20m và cạnh 4-2= 14,55m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-12 = 0,6m (giáp đất ông L), cạnh 12-11 = 14,55m và 11-10 = 10,20m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng).

Bà Thị C, Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, Thị L phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản khác nếu có phát sinh trên đất sau khi Tòa án xem xét thẩm định chỗ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thị C đối với ông Lâm T1, bà Trần Thị P.

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm T1, bà Trần Thị P về việc: Giữ nguyên hiện trạng và giao cho bà Thị C được sử dụng phần đất có diện tích 5m^2 được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4 theo Tờ trích đo số TĐ-60-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập ngày 26/4/2021. Cụ thể phần đất như sau: Cạnh 4-3 = 14,55m và cạnh 3-2 = 0,7m (giáp đất bà Thị C đang sử dụng), cạnh 2-4 = 14,55m (giáp đất ông Lâm T1 đang sử dụng).

2.4. Ông Lâm T1, bà Trần Thị P với bà Thị C và Danh Thị Bông Đ, Danh Thị D, Danh Thị H, Danh Thị X, T được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Thị C được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về hoàn trả số tiền tạm nộp án phí cho các đương sự ông Lâm T1, bà Trần Thị P, bà Thị C không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án 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 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)