TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2026/DS-PT
Ngày: 10 - 4 - 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hai

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ và ông Đào Chí Keo

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Trần Huyền Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 544/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2026/QĐXXPT-DS ngày 07/01/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1989; nơi cư trú: tổ I, ấp T, xã C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Nhựt C, sinh năm 2001; nơi cư trú: ấp Đ, phường L, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 22/11/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Luật sư Lại Văn G - Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh A.

2. Bị đơn: Ông Võ Thành N, sinh năm 1970; nơi cư trú: tổ I, ấp T, xã C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông Võ Văn C1, sinh năm 1979; nơi cư trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 09/02/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Luật sư Bùi Quốc N1

- Chi nhánh Công ty L2 - T, Đoàn Luật sư thành phố C.

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

3.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh A;

Địa chỉ: số I, N, phường R, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Phan Thị S, sinh năm 1969;

3.3. Ông Võ Anh N2, sinh năm 1994;

3.4. Bà Võ Thị Ngọc Y, sinh năm 1996;

3.5. Bà Võ Phan Kiều O, sinh năm 2004.

Cùng nơi cư trú: tổ I, ấp T, xã C, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn P là nguyên đơn.

(Ông C, ông C1 và Luật sư có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai, lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Toà người đại diện cho nguyên đơn, ông Nguyễn Nhựt C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn P được nhận thừa kế từ ông Trần Văn S1 (cha ông P) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00778, ngày 30/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A. Trên đất, ông P xây dựng căn nhà diện tích khoảng 160m^2, diện tích còn lại là đất trống.

Đầu năm 2024, ông Võ Thành N tự ý xây dựng lối đi bê tông, cốt thép, diện tích khoảng 40,4m^2 (ngang khoảng 2m, dài khoảng 20,2m). Ông P nhiều lần yêu cầu ông N chấm dứt hành vi xây dựng đường đi và trả lại diện tích đất lấn chiếm nhưng ông N không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ông P khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông N tháo dỡ, di dời lối đi bê tông, cốt thép để trả lại diện tích đất lấn chiếm (đo đạc thực tế là 38m^2) theo bản vẽ ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Công ty TNHH Đ. Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 2,2m^2 tại các điểm 26, 9, 8, 27.

Người đại diện cho bị đơn, ông Võ Văn C1 trình bày:

Nguồn gốc đất do ông Võ Văn C2 (chết năm 2005), bà Trần Thị L (chết năm 2017), để lại thừa kế cho tất cả anh em ông Võ Thành N. Vào năm 2000, cha mẹ ông N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm N3, diện tích đất 430,3m^2 và thỏa thuận, để lại phần diện tích đất chiều ngang 1m, chiều dài 20,2m, giáp với đất của ông Nguyễn Văn Â để làm đường đi ra phía sau.

Năm 2008, bà N3 chuyển nhượng cho ông Trần Văn S2 (cha ông P) cũng thỏa thuận chừa lối đi như trên. Từ năm 2000 đến nay gia đình ông N vẫn sử dụng phần diện tích làm đường đi này, ông Võ Thành N có xây sàn nước và

trồng nhiều cây trên đất nhưng không ai tranh chấp. Khi ông N xây dựng lối đi, ông P không có yêu cầu ngưng hoặc thương lượng dỡ bỏ công trình gì, khi ông N xây dựng, vợ ông P không phản đối cho đến công trình hoàn thành.

Khi ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N không biết, do đó ông N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 30/6/2020 cho ông Trần Văn P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang đã tuyên xử:

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

1. Buộc ông Võ Thành N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 38m^2 trị giá là 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng) cho ông Trần Văn P.

Ông Võ Thành N được tiếp tục sử dụng phần đường đi được đổ nền bê tông diện tích đất 38m^2 theo các mốc điểm 7, 26, 27, 6 theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 21/5/2025 do Công ty Đ đo vẽ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Thành N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00778 diện tích 403,3m^2 mà ông Trần Văn P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 30/6/2020.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P đối với diện tích đất 2,2m^2 theo các mốc điểm 26, 9, 8, 27 theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 21/5/2025 do Công ty Đ đo vẽ.

Ông Trần Văn P có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Trần Văn P và ông Võ Thành N do Công ty Đ đo vẽ ngày 21/5/2025 là một phần của bản án, không thể tách rời.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, áp dụng luật thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn ông Trần Văn P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông Võ Thành N tháo dỡ công trình xây dựng (đường đi) trả lại cho ông P diện tích đất lấn chiếm 38m^2 (tại các điểm 7, 26, 27, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/5/2025 của Công ty TNHH Đ) thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 76 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Trần Văn P ngày 30/6/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Hội đồng xét xử tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; người đại diện cho ông Trần Văn P tranh luận: lối đi thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông P, bị gia đình ông Võ Thành N lấn chiếm và thực tế, ngoài lối đi đang tranh chấp, có lối đi khác gần đó để gia đình ông N sử dụng. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; người đại diện cho ông Võ Thành N tranh luận: Đề nghị, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, giữ y bản án sơ thẩm. Bởi vì, ông N đã sử dụng lối đi từ lâu; riêng lối đi công cộng ông N không sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Phần đất tranh chấp 38m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn P. Ông Võ Thành N sử dụng phần đất phía trước và phía sau ông N để xây dựng nhà và làm lối đi, nhưng quyền sử dụng đất do ông Võ Văn C2 (cha ông Nhơn) đứng tên Giấy chứng nhận và đã chết thì quyền sử dụng đất là di sản thừa kế và chưa phân chia.

Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông N quản lý, sử dụng diện tích đất 38m^2 và buộc ông N trả giá trị đất cho ông P là không thể thi hành án được. Bởi vì, diện tích đất này không tiếp giáp đường giao thông công cộng, nên ông N không đăng ký được (Theo Quyết định số: 41/2024/QĐ-UBND, ngày 13/10/2024 của UBND tỉnh A quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu để tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang).

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát và của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung phù hợp và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[4] Về nội dung:

[4.1] Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn, ông Trần Văn P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc hộ gia đình ông Võ Thành N tháo dỡ, di dời lối đi để trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 38m^2 tại các điểm 7, 26, 27, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/5/2025 của Công ty TNHH Đ.

Xét đơn kháng cáo của ông P, Hội đồng xét xử nhận thấy, Bản đồ hiện trạng ngày 21/5/2025 nêu trên đã xác định, diện tích đất ông Trần Văn P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00778 ngày 30/6/2020, thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 76, diện tích 403,3m^2. Qua đo đạc, hộ gia đình ông N xây dựng lấn chiếm qua đất ông P diện tích 38m^2 tại các điểm 7, 26, 27, 6.

[4.2] Cấp sơ thẩm xác định, quyền sử dụng đất tranh chấp được cấp cho ông P là hợp pháp, nên buộc ông N trả giá trị đất. Bởi vì, đó là lối đi duy nhất của gia đình ông N ra đường công cộng. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ, thì hộ gia đình ông N có lối đi khác nhưng không sử dụng.

Ngoài ra, căn nhà và 01 phần lối đi của hộ gia đình ông N sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm lại giao sử dụng diện tích 38m^2 tại các điểm 7, 26, 27, 6 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/5/2025 của Công ty TNHH Đ thì ông N không thể kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất (Quyết định số: 41/2024/QĐ-UBND, ngày 13/10/2024 của UBND tỉnh A quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu để tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang).

[5] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông P như ý kiến đề xuất của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

[6] Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

[7] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông N phải chịu và đã nộp đủ.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, ông P không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, ông Trần Văn P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 142/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P.

Buộc hộ gia đình ông Võ Thành N, bà Phan Thị S3, Võ Thị Ngọc Y, Võ Phan Kiều O và ông Võ Anh N2 phải tháo dỡ và di dời toàn bộ lối đi, kết cấu xây gạch, bê tông cốt thép, hàng rào kẽm gắn liền diện tích đất 38m^2 tại các điểm 7, 26, 27, 6 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/5/2025 của Công ty TNHH Đ, nhà đất Đ thuộc 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 30/6/2020 cho ông Trần Văn P.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Thành N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00778, ngày 30/6/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Trần Văn P đứng tên.

3. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông N phải chịu và đã nộp đủ.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn P không phải chịu. Hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004360, ngày 14/10/2025 Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 11 - An Giang;
- Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Phòng GĐ, KT, TT và THA;
- Lưu: Văn phòng; Tòa dân sự.

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

Trương Văn Hai