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

Bản án số: 374/2026/DS-PT
Ngày : 27/7/2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo và bà Nguyễn Ngọc Giao.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 27 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 341/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 98/2026/QĐPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ G, khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh An Giang).

2. Bị đơn: Ông Phan Thanh L, sinh năm 1963; nơi cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Thanh L: Bà Phan Thị T1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (nay là ấp A, xã T, tỉnh An Giang) (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/9/2022).

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

3.1 Ông Lê Minh V, sinh năm 1982.

3.2 Bà Lý Thị Bé B, sinh năm 1985.

3.3 Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1968.

Cùng nơi cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (nay là ấp A,

xã T, tỉnh An Giang).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T.

(Bà Nguyễn Thị Huyền T, Phan Thị T1 có mặt; ông Phan Thanh L vắng mặt; bà Lý Thị Bé B có đơn xin vắng mặt; riêng ông Lê Minh V, bà Nguyễn Ngọc H ngày 22/7/2026 có mặt nhưng ngày 27/7/2026 có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ bà T là ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Phan Thị Tào T2 cho bà T và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất GCN: CS07687 với diện tích 157,5 m^2 vào ngày 13/9/2018, trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4 gắn liền với đất. Nhà đất tọa lạc tại đường H, khóm A, thị trấn T (nay là xã T), tỉnh An Giang.

Đến năm 2020, bà T phát hiện nhà ông Phan Thanh L xây lấn qua đất bà T ngang 03 cm x dài 30 mét, diện tích đất khoảng 4.0 m^2, bà T đã yêu cầu ông L trả lại diện tích đất nêu trên đồng thời tháo dở, di dời các công trình kiến trúc trên phần diện tích đất lấn chiếm nhưng ông L không đồng ý nên kết quả không hòa giải được, nên bà T khởi kiện vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L ra Tòa án, yêu cầu Tòa án buộc ông L phải tháo dở, di dời các công trình kiến trúc trên phần diện tích đất lấn chiếm, trả lại diện tích đất 4.0 m^2.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào bản trích đo hiện trạng đất khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3 lập ngày 21/03/2022 (trong vụ án trước đó bà T khởi kiện ông L nhưng đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn đình chỉ giải quyết vụ án).

** Bị đơn ông Phan Thanh L do bà Phan Thị T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:* Nguồn gốc đất do Phan Thanh L nhận chuyển nhượng, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01426aI vào ngày 05/3/2009 do ông Phan Thanh L đứng tên. Diện tích đất 295,2 m^2, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 36. Đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn T (nay là xã T), tỉnh An Giang và có một mặt giáp ranh với thửa đất của bà Nguyễn Thị Huyền T.

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi ông L đi làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã được cơ quan chuyên môn có thẩm quyền xem xét, đo đạc và xác định đúng diện tích kê khai, từ trước đến nay ông L luôn sử dụng đúng theo diện tích đất đã được cấp, đúng mốc ranh, ngoài ra nhà bà T xây trước nhà ông L và xây hết đất nên nhà ông L xây sau thì đã hết đất, không thể lấn chiếm như bà T trình bày. Hiện tại phần đất mà do ông L đứng tên có căn nhà cấp 4 do ông L xây dựng và hiện đang cho bà Nguyễn Ngọc H thuê lại để sử dụng (cửa hàng T4). Bà T1 xác định giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ông L được cấp năm 2009, khi cấp có đo đạc nên khi cất nhà có chừa ra khoảng 02 tất (20 cm) giáp ranh đất bà T nên không thể xây cất lấn

chiếm qua diện tích đất của bà T. Bà T1 xác định bị đơn không có yêu cầu phản tố.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H trình bày:* Bà H thuê nhà của ông L để làm chỗ để hàng hóa (cửa hàng T4) với giá 36.000.000 đồng/năm, hình thức bằng hợp đồng miệng, sau này bà cho cháu là ông Lê Minh V và vợ là bà Lý Thị B1 Ba cư trú và trông nom hàng hóa. Về việc tranh chấp giữa các bên bà H không có ý kiến, trong vụ án này bà xác định quyền lợi không bị ảnh hưởng, không có yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh V, bà Lý Thị Bé B trình bày:* Ông V, bà Bé B được bà Nguyễn Ngọc H cho ở nhờ trên căn nhà trên đất thuê lại của ông Phan Thanh L. Về việc tranh chấp giữa các bên ông V, bà Bé B không có ý kiến gì, trong vụ án này ông V và bà Bé B xác định quyền lợi không bị ảnh hưởng, không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực – An Giang:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 177, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 3, Điều 166, Điều 236 Luật đất đai năm 2013, Điều 164, 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Huyền T.

[1] Buộc ông Phan Thanh L phải trả cho bà Nguyễn Thị Huyền T số tiền 24.795.000 (hai mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng)

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T đối với yêu cầu buộc ông Phan Thanh L trả lại diện tích đất 1.0 m^2.

[3] Ông Phan Thanh L được tiếp tục, quản lý sử dụng phần đất có diện tích 2,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 15, 26, 39, 35, 34, 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh T3.

[4] Ông Phan Thanh L có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 01 năm 2026 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các vật kiến trúc có trên đất và trả lại diện tích đất 3,5m^2 cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/7/2026,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T và bà Phan Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thanh L đã thống nhất, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng và bị đơn được tiếp tục, quản lý sử dụng phần đất có diện tích 2,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 15, 26, 39, 35, 34, 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh T3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực – An Giang, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền: Bị đơn ông Phan Thanh L ủy quyền cho bà Phan Thị T1 theo Giấy ủy quyền ngày 27/9/2022 do Văn phòng C, tỉnh An Giang số công chứng 584, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD. Hội đồng xét xử xét thấy thủ tục ủy quyền trên phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T và bà Phan Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thanh L đã tự nguyện thống nhất, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận này không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận như sau:

- Ông Phan Thanh L được tiếp tục, quản lý sử dụng phần đất có diện tích 2,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 15, 26, 39, 35, 34, 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh T3.

- Ông Phan Thanh L đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Huyền T số tiền 80.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng:

+ Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 4.768.120 đồng do nguyên đơn đã nộp.

+ Bị đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng do bị đơn đã nộp.

[3] Về án phí:

Dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu án phí theo quy định với số tiền là 4.000.000 đồng, nguyên đơn không phải chịu án phí.

Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 296, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực – An Giang.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 177, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 3, Điều 166, Điều 236 của Luật đất đai năm 2013; Điều 164, 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1. Ông Phan Thanh L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Huyền T số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

1.2. Ông Phan Thanh L được tiếp tục, quản lý sử dụng phần đất có diện tích 2,5m^2 được giới hạn bởi các điểm 15, 26, 39, 35, 34, 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh T3.

1.3. Ông Phan Thanh L, bà Nguyễn Thị Huyền T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động tăng, giảm theo quy định của pháp luật.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/12/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh T3 là một phần và không thể tách rời của Bản án)

2. Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 4.768.120 đồng (đã nộp xong).

- Bị đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí

3.1. Dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Huyền T được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008483 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực – An Giang).

- Ông Phan Thanh L phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

3.2. Dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Huyền T được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng phí đã nộp theo Biên lai số 0000376 ngày 27/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án DS khu vực-An Giang;
- Tòa án nhân dân khu vực-An Giang;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự "Để thi hành";
- Văn phòng; Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng