

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 262/2025/DS-PT

Ngày: 18/9/2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại.

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 Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Linh

Ông Lê Quang Tấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Trong các ngày 17, 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2025/TLPT-DS, ngày 15 tháng 7 năm 2025, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1958. Có mặt.

Địa chỉ (cũ): Tổ A ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: 544, tổ A, khu phố M, phường V, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Võ Thị B, sinh năm 1953. Có mặt.

2.2. Nguyễn Văn T (Nguyễn Văn Đ1), sinh năm 1948. Vắng mặt tuyên án.

Cùng địa chỉ (cũ): Số C, ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số C, ấp P, xã M, tỉnh An Giang.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B, ông T là:** Luật sư Đào Thị H - Văn phòng L4, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện H (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Ủy ban nhân dân xã M).

Địa chỉ Trụ sở: Ấp M, xã M, tỉnh An Giang

3.2. Bà Trần Thị L (Vợ của ông K), sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ (cũ): Tổ A, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: 544, Tổ A, khu phố M, phường V, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Bạch Văn B1, sinh năm 1974. Vắng mặt tuyên án.

Địa chỉ (cũ): Ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: 463 ấp P, xã M, tỉnh An Giang.

3.4. Anh Nguyễn Văn T1 (L1), sinh năm 1984. Vắng mặt tuyên án.

3.5. Chị Trần Thị Hồng S (vợ anh T1), sinh năm 1989. Vắng mặt tuyên án.

Cùng địa chỉ (cũ): Ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: 461 ấp P, xã M, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Vũ Đình T2, sinh năm 1973. Vắng mặt tuyên án.

Địa chỉ (cũ): Số E, tổ G, ấp B, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số E, tổ G, ấp B, xã B, tỉnh An Giang.

3.7. Bà Ngô Thị T3, sinh năm 1951. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: ấp T, xã Ó, tỉnh An Giang.

3.8. Chi cục Thủy Lợi - Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh K (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh An Giang). Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: Số I N, phường R, tỉnh An Giang.

3.9. Bà Lê Thị M (M1), sinh năm 1954. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.10. Ông Nguyễn Văn D (chồng bà M). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ (cũ): Số A, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ hiện nay: Số A, ấp B, xã L, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thi B2, ông Nguyễn Văn T – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:** Vào năm 1990, gia đình ông có mua của ông Nguyễn Văn D một khu đất, gồm có đất thổ cư và đất ruộng nằm tiếp giáp lộ Kiên Hảo thuộc địa bàn ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Phần đất ông mua có chiều ngang giáp kênh Kiên Hảo 68,7m, chiều dài phía giáp

ông Nguyễn Văn M2 là 285m, phía giáp ông Trần Việt T4 là 276m. Ông D giao lại toàn bộ giấy tờ đất mà ông D đã mua của ông Nguyễn Văn Q cho ông, có xác nhận của chính quyền địa phương, để làm cơ sở. Năm 1994, ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9604 (Giấy xanh) ngày 20/8/1994 mang tên Nguyễn Văn K diện tích đất 15.462m², thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 5 (ngày 23/6/2004, cấp đổi thành giấy chứng nhận số Y 811084, diện tích đất 15.462m², thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 5). Trên phần đất thổ cư có một căn nhà tre lợp lá, hướng quay ra sông K, do ông D cất ở và để lại, chiều ngang khoảng 05-06m, cách mé kênh K khoảng 03m bên cạnh căn nhà về hướng B, (hướng ông V) ông làm bến lên xuống cho máy cày, máy kéo lúa và ghe mua lúa khi thu hoạch. Năm 1994, ông có cho mẹ là bà Nguyễn Thị N ở căn nhà mà ông D để lại, đến năm 1998 mẹ ông mua được nhà ra ở chợ Cầu S, mẹ ông cho ông Trần Văn H1 là sui gia để ở tạm. Năm 2001, ông H1 chuyển đi nơi khác sinh sống tự ý sang bán căn nhà đó, mà không cho ông biết. Năm 2008, Nhà nước làm đường kênh K, ông làm cống bơm nước tưới tiêu cho ruộng sản xuất lúa hàng năm. Gia đình ông sử dụng ổn định từ đó tới nay và có mọi người xung quanh biết.

Ngày 10/3/2016, ông đã làm thủ tục và đã được điều chỉnh biến động diện tích phần đất ruộng thành 16.671,1m², thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 05. Vào tháng 01/2021, vợ chồng bà Võ Thị B đứng ra tranh chấp trên phần đất mé sông thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông. Bà B có cung cấp giấy tờ mua bán đất cho Hội đồng hòa giải ấp P và đòi 40m đất, nhưng ông không thống nhất, vụ việc tranh chấp giữa ông và bà B đã được hòa giải tại UBND xã M vào ngày 27/10/2021 nhưng không thành. Hội đồng hòa giải yêu cầu hai bên phải giữ nguyên hiện trạng đất cho đến khi được giải quyết xong.

Ngày 30/10/2021, bà B cho máy múc đất lấp cống thoát nước phục vụ tưới tiêu cho 04ha lúa nên ông đã có đơn yêu cầu giải quyết ngày 12/11/2021 về việc bà B đã lấp cống thoát nước, trồng Chuối lên đất. Ngày 23/11/2021, UBND xã M mời làm việc đã nhắc nhở gia đình bà B phải khai thông cống tưới tiêu phục hồi lại hiện trạng ban đầu cho gia đình ông sản xuất, nếu không khai thông cống kịp thời ảnh hưởng đến sản xuất, thì phải bồi thường thiệt hại, nhưng bà B cố tình không chấp hành. Ngày 01/12/2021, gia đình ông phải mướn Kobe và nhân công khơi thông cống cấp thoát nước để sản xuất lúa Đ2 - X cho kịp thời vụ. Số tiền ông thuê mướn nhân công và K1 hết 1.600.000 đồng. Đến ngày 31/12/2021, gia đình bà B lại tiếp tục cho K1 cấm cọc làm thay đổi hiện trạng, lấn chiếm đất gây cản trở cho việc bơm nước tưới tiêu phá hại sản xuất. Ngày 24/3/2023, ông được người dân cho biết gia đình bà B lại tiếp tục cho K1 múc đất san lấp cống tưới tiêu. Hiện nay, ông không thể dẫn nước tưới tiêu phần đất ruộng. Qua các vụ việc nêu trên, gia đình ông rất bức xúc, gia đình bà B coi thường chính quyền địa phương, bất chấp pháp luật, mua đất của người bán đất không có giấy tờ chủ quyền, không có ký giáp ranh của các chủ đất liền kề, không có chính quyền địa phương xác nhận, cố tình xâm chiếm, phá hoại cống cấp thoát nước phục vụ sản xuất. Hiện nay, bà B đã chuyển nhượng và cho ông Bạch Văn B1 sử dụng ngang

08m và anh Nguyễn Văn T1 sử dụng ngang 05m phần đất của gia đình ông. Các ông B1, T1 đã cất nhà trên đất.

Theo đơn khởi kiện ông K yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng bà Võ Thị B và ông Nguyễn Văn T (Đáng), ông Bạch Văn B1, anh Nguyễn Văn T1 phải liên đới giao trả cho ông diện tích đất đã lấn chiếm là 400m² (ngang mặt lộ 40m, dài từ mé sông lên giáp lộ 10m) đất tọa lại tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Buộc vợ chồng bà Võ Thị B và ông Nguyễn Văn T (Đáng); ông Bạch Văn B1, anh Nguyễn Văn T1 phải tháo dỡ các công trình, kiến trúc trả lại đất cho gia đình ông sử dụng; Ngày 16/7/2024, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông K với nội dung: Yêu cầu vợ chồng bà B phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông tổng số tiền 33.500.000 đồng, bao gồm hai lần khơi thông cống tưới tiêu do bà B san lấp là 13.500.000 đồng và số tiền thiệt hại do giao sạ trễ thu hoạch thất thoát, ảnh hưởng năng suất lúa là 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K đồng ý giữ nguyên hiện trạng phần đất gia đình ông B1, anh T1 đang sử dụng, do họ đã sử dụng ổn định và hoàn cảnh cũng khó khăn. Ông rút lại yêu cầu vợ chồng bà B, ông T phải bồi thường số tiền 20.000.000 đồng thiệt hại do gieo sạ trễ thu hoạch thất thoát, ảnh hưởng năng suất lúa.

- Bị đơn là bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) trình bày: Ngày 22/9/2004, ông bà có mua mảnh đất của ông Vũ Đình T2. Đất nằm ở mé sông có chiều ngang là 40m (một bên giáp ông Trần Thanh H2 còn gọi là Tám Quý, bên còn lại giáp đất của ông Nguyễn Văn K). Ông Vũ Đình T2 có giao lại cho ông bà hai tờ giấy sang nhượng của những người đã mua trước đó và bán lại cho ông T2. Một là tờ giấy của ông Trần Văn H1 (đã chết) ủy quyền cho con gái là Trần Thị H3 (Bà H3 là em dâu ông K và Bà L) bán cho bà Ngô Thị T3 vào ngày 02/12/2001. Hai là tờ giấy của bà Ngô Thị T3 bán lại cho ông Vũ Đình T2 có làm giấy xác nhận diện tích đất chiều ngang là 40m, có chính quyền địa phương xác nhận vào ngày 18/11/2003. Trong thời gian đó ông K ra vào hàng ngày, đất đã mua bán qua 03 người, ông K thừa biết. Trước khi làm lộ ông K có đường nước riêng giáp ông Tám Q1. Đến khi Nhà nước làm lộ thì ông K đòi đường nước đặt ống bọng vào khu vực đất bà đã mua là 7,6m. Lúc ông K đặt ống bọng vợ chồng bà đi ruộng, khi vợ chồng bà về có qua ngăn cản, thì ông K nói giấy đâu đem ra. Bà về lấy giấy đem qua, ông K cầm giấy xem đi tới đi lui một hồi mới quay lại năn nỉ bà. Bà nhất quyết không chịu cho ông đặt ống bọng và bắt phải đem lên. Ông K đi lại gặp chồng bà tiếp tục năn nỉ cho đặt, rồi ít hôm vào tính lại phần đất mà ông K đặt ống bọng qua đất của vợ chồng bà. Chồng bà khuyên bà chỗ tình nghĩa, nên cho ông K đặt ống bọng, nhưng sau đó thì ông K không vào nhà vợ chồng bà để nói chuyện, mặc dù đã điện thoại và gặp trực tiếp mời nhiều lần. Do ông K có tình kéo dài thời gian để chiếm đất, nên bà có đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết, hòa giải đến lần thứ 3, Ban áp yêu cầu hai bên đưa giấy tờ mua bán đất và người làm chứng. Vợ chồng bà thực hiện theo yêu cầu đưa giấy tờ và người làm chứng là Ngô Thị T3 và ông Vũ Đình T2 tại ấp, còn ông K không có giấy tờ đưa ra để chứng minh và cũng không đưa ra nhân chứng để đối chất.

Bà khẳng định phần đất bà nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Đình T2 vào năm 2004 là giữ nguyên hiện trạng ông T2 nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị T3 vào năm 2003 và bà Thu N1 chuyển nhượng từ ông Trần Văn H1 vào năm 2001. Ông K cho rằng toàn bộ phần đất ngang 40m là của ông, nhưng khi ông H1 bán đất cho bà T3, bà T3 cũng cất nhà và sử dụng hết đất, nhưng từ năm 2001 ông K không tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, vợ chồng bà có bán cho ông S1 ngang 08m (ông S1 bán lại cho ông B1), bán cho anh Nguyễn Văn T1 ngang 05m, ông K cũng không tranh chấp. Việc bà sử dụng đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay có rất nhiều người biết rõ như: Ông Nguyễn Văn L2, ông Hà Văn X1, ông Nguyễn Văn T5 và nhiều người dân cổ cưu ở địa phương.

Vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại diện tích đất 400m² cho vợ chồng ông K, yêu cầu công nhận phần đất ngang 40m theo hiện trạng thực tế vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2004 cho đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn K, bà thống nhất trình bày của ông Nguyễn Văn K và không bổ sung gì thêm.

2. Bà Ngô Thị T3 trình bày: Bà không có bà con, họ hàng gì với ông K và vợ chồng bà B, ông Đ1. Về nguồn gốc đất hiện nay các bên đang tranh chấp thì bà không biết, bà sống trong kênh Siro gần phần đất hiện nay đang tranh chấp. Do các con ăn học khó khăn, nên vào năm 2001 bà có mua đất nền nhà dưới mé sông của ông Trần Văn H1, giá cả bao nhiêu bà không nhớ, khi mua các bên tiến hành đo đạc, thì diện tích có chiều ngang 40m, dài từ mé lộ xuống mé sông, mua xong bà sử dụng gần 04 năm. Đến năm 2003 bán lại cho ông Vũ Đình T2 toàn bộ diện tích ngang 40m, dài từ mé lộ xuống mé sông giá 1.800.000 đồng, bán đất xong bà về An Giang sinh sống, nên các bên sang bán và tranh chấp như thế nào bà không biết. Tuy nhiên, khi sinh sống ở địa phương, thì ông K vẫn biết, nhưng không có tranh chấp gì, đến nay khi làm đường đất có giá trị thì phát sinh tranh chấp. Bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

3. Ông Vũ Đình T2 trình bày: Ông không có bà con họ hàng gì với ông K, bà B và ông Đ1. Về nguồn gốc đất hiện nay các bên đang tranh chấp, thì ông không biết. Khoảng đầu năm 2003, ông có đến nhà ông K để mua cám, thì bà Ngô Thị T3 có nhờ bà Võ Thị B hỏi ông K có mua lại phần đất dưới mé sông (hiện nay đang tranh chấp) không, thì phía ông K nói mua về trồng cỏ cho B3 ăn, nhưng thực tế ông K không có mua. Đến cuối năm 2003, thì ông mua lại toàn bộ diện tích ngang 40m, dài từ mé lộ xuống mé sông giá 1.800.000 đồng của bà Ngô Thị T3, mua xong ông không có nhu cầu sử dụng, nên ông bán lại toàn bộ phần đất này cho ông Đ1 với giá 1.800.000 đồng, khi bán xong, ông về B sinh sống, nên không biết nội dung tranh chấp như thế nào. Ông không có yêu cầu độc lập

gì trong vụ án này, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

4. *Anh Nguyễn Văn T1 trình bày:* Anh có mua đất của bà B ngang 05m, dài 10m với giá là 5.000.000 đồng/m vào ngày 12/7/2014. Anh có cất nhà trên diện tích đất đó vào năm 2015 cho đến nay. Phần đất anh cất nhà đang tranh chấp, nếu có gì cách trở, thì bên mua và bên bán sẽ bàn lại sau. Anh không yêu cầu độc lập, trên phần đất này và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Chị Trần Thị Hồng S là vợ của anh T1, không có trình bày gì và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

5. *Ông Bạch Văn B1 vắng mặt và không trình bày lời khai tại cấp sơ thẩm.*

6. *Bà Lê Thị M trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Văn D, bà không có bà con, họ hàng với ông K, vợ chồng bà B, ông Đ1. Nguồn gốc đất hiện nay ông K đang tranh chấp với vợ chồng bà B, ông Đ1 là của vợ chồng bà mua của ông Nguyễn Văn Q vào năm 1987. Bà mua phần đất ruộng khoảng hơn 15 công, phần đất bờ sông chiều dài cũng bằng chiều dài phần đất ruộng, một bên giáp ông Tám Q1, một bên giáp ông Đỗ Tiến V, khi mua hai bên không đo đạc cụ thể, nhưng ông Q giao đất đều có mương thể hiện ranh mốc. Khi mua đất xong bà có cất một căn nhà lá dưới mé sông để ở. Đến năm 1990, do không có nhu cầu sử dụng, nên bà bán toàn bộ phần đất này lại cho ông Nguyễn Văn K. Việc mua bán chia làm hai giai đoạn. Thứ nhất bán phần đất ruộng trước, khi bán cũng theo hiện trạng bà mua của ông Q diện tích hơn 15 công, giá bao nhiêu bà không nhớ. Cũng vào năm 1990, bà không nhớ ngày tháng cụ thể, bà bán luôn cho ông K phần đất mé sông, khi bán không đo đạc gì, vì phần đất mé sông có chiều dài bằng phần đất ruộng, trên đất có căn nhà lá và một số cây cối, bà giao cho ông K quản lý, sử dụng. Khi mua bán hai bên không có làm giấy tay, nhưng bà đã giao giấy tờ mua bán từ ông Q cho ông K quản lý. Khi mua bán, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất dưới mé sông bà bán bao nhiêu bà cũng không nhớ. Tuy nhiên, bà đã giao đất đủ và bán buôn đui. Sau này ông K làm thủ tục cấp giấy và tranh chấp như thế nào với bà B, ông Đ1 bà không biết. Vì khi bán xong, bà về Bình Phước sinh sống cho đến nay. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu độc lập gì, không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Riêng chồng bà là ông Nguyễn Văn D hiện đang bệnh, nên không thể cung cấp lời khai được.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST, ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh An Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

Buộc vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) phải giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L diện tích đất 300,1m² và các cây trồng trên đất bao gồm các cạnh như sau: Cạnh 3-4 = 11,17m giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn K; Cạnh 4-6 = 26,62m giáp với đường lộ giao thông Kiên

Hảo (R: 3,5m); Cạnh 6-5 = 11,72m giáp với phần đất anh Nguyễn Văn T1 đang sử dụng; Cạnh 5-3 = 25,86m giáp với Kênh Kiên H4.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L được quyền sử dụng phần đất diện tích 300,1m² có tứ cận nêu trên đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng, thì phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L phải trả lại giá trị các cây trồng diện tích đất tranh chấp 300,1m² cho vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) với số tiền 3.009.000đ (*Ba triệu không trăm lẻ chín nghìn đồng*).

3. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L giữ nguyên phần đất cho gia đình anh Nguyễn Văn T1, chị Trần Thị Hồng S sử dụng có diện tích 59,6m², bao gồm các cạnh cụ thể như sau: Cạnh 5-6 = 11,72m giáp với phần đất buộc vợ chồng bà B, ông T giao trả lại cho ông K, bà L; Cạnh 6-8 = 5,07m giáp với đường lộ giao thông Kiên Hảo (R: 3,5m); Cạnh 8-7 = 11,83m giáp với phần đất gia đình ông Bạch Văn B1 đang sử dụng; Cạnh 7-5 = 5,06m giáp với Kênh Kiên H4.

Vợ chồng anh Nguyễn Văn T1, chị Trần Thị Hồng S được quyền sử dụng phần đất diện tích 59,6m² có tứ cận nêu trên đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng, thì phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L giữ nguyên phần đất cho gia đình ông Bạch Văn B1 sử dụng có diện tích 94,7m², bao gồm các cạnh cụ thể như sau: Cạnh 7-8 = 11,83m giáp với phần đất gia đình anh Nguyễn Văn T1, chị Trần Thị Hồng S đang sử dụng; Cạnh 8-10 = 7,97m giáp với đường lộ giao thông Kiên Hảo (R: 3,5m); Cạnh 10-9 = 11,99m giáp đất Trần Việt T4; Cạnh 9-7 = 7,96m giáp với Kênh Kiên H4.

Gia đình ông Bạch Văn B1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 94,7m² có tứ cận nêu trên đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng, thì phải chấp hành theo quy định của pháp luật

(Tất cả các số liệu theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 107-2023 ngày 24/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

5. Buộc vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) bồi thường thiệt hại hai lần khơi thông cống tưới tiêu do bà B san lấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L với số tiền 13.500.000đ (*Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

6. Đình chỉ một phần khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) phải bồi thường thiệt hại do gieo sạ trễ thu hoạch thất thoát, ảnh hưởng năng suất lúa là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/6/2025 bị đơn bà Võ Thị B và ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Văn Đ1) kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Không đồng ý phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông bà giao trả cho ông Kỷ phần đất có diện tích 300,1m² và các cây trồng trên đất. Yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm về việc: Công nhận phần đất ông bà nhận chuyển nhượng và sử dụng từ ngày 22/9/2004 đến nay là ngay tình. Yêu cầu được sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 300,1m² cho đến khi Nhà nước có quyết định thu hồi thì gia đình ông bà sẽ giao trả đất; Buộc ông K di dời ông bọng để trả lại phần đất chiều ngang là 7,6m; Yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2023 của TAND huyện Hòn Đất; Không đồng ý bồi thường thiệt hại tiền khởi thông cống nước cho nguyên đơn là 13.500.000đ, đồng thời không công nhận giá trị kết quả chứng thư định giá ngày 01/8/2024 vì đã hết thời hạn theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn ông K trình bày:* Trước đây bà T3 có ở một thời gian nhưng ông nghĩ là ông H1 không ở nữa thì cứ để đấy cho bà T3 ở, được khoảng thời gian ngắn thì căn nhà lá tạm trên đất bị hư hỏng nên đất ông để trống, làm đường thoát nước năm 2008 và đường kéo lúa, nên các bên mua bán như thế nào ông hoàn toàn không biết, vì các bên tự viết giấy với nhau chứ không sử dụng đất, khi ông B1 và anh T1 cất nhà thì giữa ông với bà B bắt đầu phát sinh mâu thuẫn, đến năm 2021 thì mới thưa ra ủy ban nhân dân xã...Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm tuyên.

- *Bị đơn trình bày:* Không yêu cầu thẩm định lại giá trị tài sản. Đất ông bà mua của ông T2 năm 2004, thấy ông T2 đưa giấy mua bán đất nên tin tưởng rồi mua, lúc mua của ông T2 thì không có nhà chỉ là đất trống, năm 2018 thì nhà nước làm đường Lộ, sau đó (năm 2021) thì trồng một số cây, còn ông K đặt ông bọng lấn qua đất là năm 2008 thì bà có ngăn cản nhưng ông K cứ hứa hẹn nên kéo dài đến năm 2021 thì bà mới thưa ông K ra Ủy ban nhân dân xã yêu cầu ông K giao trả cho bà được sử dụng đúng 40m đất chiều ngang. Khi bà mua đất của ông T2 thì không có ông K chứng kiến hay ký giáp ranh. Nguồn gốc đất là của ông T6 bán cho ông Q, ông Q bán cho ông D, sau đó thì đất trống nên ông H1 ở và bán lại cho bà T3.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B, ông T có ý kiến và yêu cầu: Khi nhận chuyển nhượng thì không biết đất của ông K, chỉ biết đất của bà Thu M3 của ông H1, ông K không có giấy tờ mua bán đất với ông D, theo phong tục tập quán địa phương thì mua đất không có đo đạc, chỉ ghi giáp với các hướng, bị đơn có trồng cây và bán đất cho người khác nhưng ông K không ngăn cản, bị đơn quản lý sử dụng ổn định, liên tục, ngay tình. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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

Ông B1 (cùng vợ là Hà Thị N2, sinh năm 1977) trình bày: Nguồn gốc đất là do ông mua của ông S1, ông S1 mua của bà B. Đất có chiều ngang 8m hiện nay đã cất nhà ở trên đất. Nay thống nhất với bản án sơ thẩm tuyên, không có yêu cầu gì khác.

Ông T1 trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm tuyên, không có yêu cầu gì khác.

Ông T2 trình bày: Khi mua đất của bà T3 thì trên đất không còn nhà và cũng không có công trình hay cây trồng gì, sau khi mua thì ông không ở mà khoảng vài tháng sau thì bán lại cho bà B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông K nhận chuyển nhượng từ ông D, sau khi nhận đất thì ông K đã đăng ký tên trên sơ đồ 14 bao gồm phần đất ruộng và phần đất mé sông, như vậy ông K là người sử dụng đất được pháp luật thừa nhận; Đối với việc mua bán nhà đất từ bà H3 cho bà T3 là không đúng, vì cho rằng đất của ông H1 nhưng không có chữ ký của ông H1 trong việc ủy quyền cho bà H3 bán đất nên việc bà H3 bán nhà đất là trái pháp luật. Bà B mua bán đất bằng giấy tay đối với đất Nhà nước quản lý là không đúng quy định; Đối với việc bà B, ông T bồi thường thiệt hại do lấp đường thoát nước của ông K như bản án sơ thẩm nhận định là có cơ sở, do ông K cung cấp được chứng cứ chứng minh thiệt hại. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà B, ông T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST, ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* UBND xã M và Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh An Giang có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về phần đất tranh chấp:* Theo đo đạc thực tế, phần đất có diện tích là 300,1m² (cạnh 3-4 = 11,17m giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn K, cạnh 4-6 = 26,62m giáp với đường lộ giao thông Kiên Hảo (R: 3,5m), cạnh 6-5 = 11,72m giáp với phần đất anh Nguyễn Văn T1 đang sử dụng, cạnh 5-3 = 25,86m giáp với Kênh Kiên H4). Đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ và thuộc phạm

vi bảo vệ công trình thủy lợi và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hiện trạng trên đất: Nhà của anh T1 cất năm 2015 và ông B1 cất năm 2011 (thửa số 3, 4 – Tờ trích đo); Không có công trình xây dựng (thửa số 1 – Tờ trích đo), có một số cây do ông T, bà B trồng như: 01 cây Mít, 03 cây M2, 01 cây Bạch đàn và 01 số cây ngắn ngày như Mía, C, bông T7.

Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 107-2023, ngày 24/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập (BL 128), Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2023 của Tòa án lập (BL 116). Số liệu cạnh 6-4 trong Tờ trích đo là 26,62m (so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ghi là 26,68m), có sai số nhưng không đáng kể.

[3] Về nội dung vụ án như sau:

Theo ông Nguyễn Văn K cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Q chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị M (M1) vào năm 1987. Đến khoảng năm 1990 vợ chồng bà M chuyển nhượng lại cho ông K toàn bộ khu đất ruộng và giao toàn bộ giấy tờ bán đất của ông Q cho ông K, việc mua bán đất giữa vợ chồng bà M với ông K không có làm giấy tờ nhưng bà M thừa nhận có việc chuyển nhượng này. Đến ngày 20/8/1994 ông K được UBND huyện H cấp giấy CNQSD đất với diện tích 15.462m². Trên đất có một căn nhà của ông D có sẵn, cất cặp mé kênh K. Do phần đất mé sông thuộc hành lang an toàn giao thông và phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi nên ông K không được cấp giấy CNQSD đất đối với đất này, tuy nhiên ông K có tên đăng ký trên sơ đồ 14 và quản lý sử dụng, năm 1994 thì cho mẹ là bà Nguyễn Thị N ở, đến năm 1998 bà N không ở nữa nên bà N cho ông Trần Văn H1 (là thông gia, sui gia) ở tạm, đến năm 2001 ông H1 không ở nữa. Sau đó thì con gái ông H1 là bà Trần Thị H3 làm giấy tay bán căn nhà và đất nhưng không thông báo nên ông K hoàn toàn không biết. Đến năm 2008 thì nhà nước mới làm đường K. Như vậy, ông nhận chuyển nhượng của ông D là toàn bộ khu đất, thời điểm chuyển nhượng chưa có con đường trên sơ đồ nên phần đất ruộng và đất mé sông là liền một thửa 184, sau đó do con đường trở thành đường giao thông nông thôn là đường Kênh Kiên Hảo nên đất của ông K bị chia ra làm 2 phần (phần đất ruộng, cách con đường R:3,5m đối diện với phần đất ruộng là đất nền nhà cặp mé Kênh). Năm 2008 ông K đặt ống bọng trên phần đất này để làm đường cống dẫn nước tưới tiêu cho đất ruộng, đến năm 2021 thì bà B tự ý lấp đường cống và trồng cây lên đất, từ đó các bên tranh chấp và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết;

Còn vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp với ông K là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T2 vào ngày 22/9/2004, thời điểm chuyển nhượng thì trên đất không có nhà chỉ là đất trống. Ông T2 có giao cho bà 01 tờ giấy mang tên Trần Văn H1 ủy quyền cho con gái là Trần Thị H3 bán cho bà Ngô Thị T3 vào ngày 02/12/2001 và 01 tờ giấy của bà Ngô Thị T3 bán lại cho ông Vũ Đình T2 có xác nhận của Đại diện Ban lãnh đạo ấp ngày 18/11/2003. Sau khi bà B nhận chuyển nhượng từ ông T2 thì bà B có chuyển nhượng cho ông S1, ông S1 chuyển nhượng lại cho ông B1,

hiện nay ông Bạch Văn B1 sử dụng đất chiều ngang 08m và bà B chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T1 chiều ngang 05m, ông B1 và anh T1 cất nhà ở trên đất, phần đất tranh chấp còn lại vẫn để trống, sau khi nhà nước làm đường đi nông thôn năm 2018 thì sau đó bà trồng một số cây như: 01 cây Mít, 03 cây M2, 01 cây Bạch đàn và 01 số cây ngắn ngày như Mía, C, bông T7. Đến năm 2021 thì bà B san lấp đường thoát nước của ông K thì phát sinh tranh chấp.

[4] *Xét kháng cáo của bà Võ Thị B và ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:*

[4.1] *Đối với nội dung kháng cáo về việc yêu cầu công nhận đất nhận chuyển nhượng ngày 22/9/2004 là ngay tình, yêu cầu được sử dụng đất đến khi nhà nước có quyết định thu hồi thì sẽ giao trả cho nhà nước:* Nhận thấy nguồn gốc đất của bà B, ông T là do bà Trần Thị H3 (con của ông Trần Văn H1) chuyển nhượng cho bà Ngô Thị T3, bà T3 chuyển nhượng cho ông Vũ Đình T2, ông T2 chuyển nhượng lại cho ông T và bà B. Việc chuyển nhượng các bên chỉ làm giấy tay không có công chứng chứng thực. Về quá trình chuyển nhượng và sử dụng đất thì bà H3 không trực tiếp ở trên đất, còn bà T3 khai là mua đất nền nhà và sử dụng được vài năm (BL 88), khi bà T3 chuyển nhượng cho ông T2 và sau đó ông T2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà B thì trên đất không có nhà, không có cây lâu năm.

Căn cứ theo “*Giấy sang nhượng đất ngày 02/12/2001 – (BL 47)*” thì nội dung thể hiện ông H1 ủy quyền cho bà Trần Thị H3 (là con ông H1) bán cho bà T3 đất mé sông nhưng trong văn bản này không có chữ ký của ông H1, văn bản không ghi diện tích và không có cạnh chiều ngang, chiều dài là bao nhiêu mét, không thể hiện trên đất có căn nhà. Sau đó, bà T3 bán lại cho ông T2 theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2003 - (BL 45)*”, mặc dù trong nội dung có ghi “40m ngang cùng nhà ở” nhưng ngay vị trí chỗ ghi này lại có sự bôi xóa và ghi thêm chữ, trong khi đó đại diện Ban lãnh đạo ấp có xác nhận: *bà T3 có bán căn nhà mé sông cho ông T2*. Tuy nhiên, ông T2 thì cho rằng mua 40m chiều ngang đất của bà T3, sau khi mua thì trên đất không có nhà ở và không trực tiếp sử dụng đất. Vài tháng sau là ngày 22/9/2004 ông T2 bán lại cho bà B theo “*Giấy sang nhượng đất mé sông – (BL 44)*” thì trong giấy lại ghi đất chiều ngang 40m dài tới mé sông. Tuy nhiên, trong suốt quá trình chuyển nhượng các bên không đo đạc, không có người ký giáp ranh làm chứng và cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương, trong khi các giấy mua – bán (chuyển nhượng) đều có ghi giáp với ranh đất của ông K. Trên thực tế năm 2008 thì ông K sử dụng đất đặt ống bọng để làm đường thoát nước, đến năm 2021 thì các bên mới tranh chấp tại UBND xã.

Ngoài ra, phần đất của phía bà B nhận chuyển nhượng không đúng vị trí, diện tích. Vì trong giấy sang nhượng của bà H3 bán cho bà T3 thì trong nội dung có ghi rõ: *phía Đông giáp chủ K, phía Tây giáp ranh nước chủ K* (BL 47). Tuy nhiên, khi bà T3 bán cho ông T2 thì trong giấy lại ghi: *phía Tây và phía Bắc giáp chủ K, còn phía Đ2 là mé sông* (BL 45). Như vậy, vị trí đất đã thay đổi mà không rõ nguyên nhân, trong khi đó việc mua bán này lại không có sự chứng kiến của

hộ giáp ranh là ông K. Mặt khác, không có văn bản hay giấy tờ nào chứng minh vợ chồng ông K bán đất hay tặng cho đất cho bà Nguyễn Thị N hay ông Trần Văn H1. Cũng như không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh ông H1 được sử dụng phần đất là bao nhiêu mét và nguồn gốc đất của ông H1 từ đâu mà có. Hơn nữa, trên thực tế ông H1 không phải là người bán đất cho bà T3, mà bà H3 mới là người bán đất cho bà T3, trong khi bà H3 không phải là người trực tiếp sử dụng đất này.

[4.2] *Xét nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn K như sau:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp ở mé sông thì trước đây có căn nhà của ông Nguyễn Văn Q, ông Q bán cho ông Nguyễn Văn D ở và sử dụng, văn bản có xác nhận của UBND xã M ngày 13/10/1989 (BL 220), sau đó thì ông D bán lại cho ông K và giao giấy mang tên của ông Nguyễn Văn Q cho ông K quản lý. Sau khi nhận đất và nhà thì ông K đăng ký kê khai trên sơ đồ 14. Như vậy ông K chứng minh được phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông K nhận chuyển nhượng; Về nguồn gốc đất ban đầu là của ông Q bán cho ông D cũng được bị đơn là ông T thừa nhận tại phiên tòa.

Qua tham khảo lời khai của anh Trần Văn C1 là con bà N có lời khai về nguồn gốc đất của ông Trần Văn H1 (BL 64) như sau: *vào tháng 01/1994 tôi và mẹ là bà N có ở nhà của ông K mua của ông D ở mé sông..., năm 2000 mẹ tôi mua nhà và dọn đi, sau đó bố vợ tôi là ông H1 có hỏi mẹ tôi (bà N) mượn lại để ở tạm, chỉ ở được vài tháng thì bố vợ tôi (ông H1) sang bán mà không hỏi ý của anh chị tôi (là ông K, bà L).* Anh C1 là chồng của chị H3 (con ông H1). Bà Nguyễn Thị N cũng thừa nhận chỉ cho ông H1 ở tạm trong căn nhà của ông K (BL 65). Ngoài ra, các hộ giáp ranh đất với ông K là ông Trần Việt T4 và ông Nguyễn Văn M2 (BL 06), ông Đỗ Tiến V (BL 07), ông Đào Văn Q2 (BL 04) đều là những người sử dụng đất cùng thời điểm ông K đăng ký tên trên sơ đồ 14 cho đến nay (BL 06) đều xác nhận: *đất của ông K sử dụng chạy dài từ trong ruộng ra đến mé sông (bờ kênh K) và ông K sử dụng đất cho đến nay.* Theo tài liệu tham khảo là sơ đồ thửa đất – sơ đồ 14 (BL 85) có thể hiện thửa đất ông K sử dụng có tổng diện tích là 15.880m² tại thửa 184 có chiều dài đến giáp kênh nhưng khi ông K được cấp trong giấy CNQSD đất năm 1994 thì chỉ có diện tích 15.462m², diện tích đất bị giảm là do đất mé sông thuộc hành lang an toàn giao thông và phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi nên không được cấp trong giấy chứng nhận. Ngoài ra, tham khảo theo giấy CNQSD đất cấp năm 2011 cho hộ giáp ranh là ông Trần Văn L3 có sơ đồ thửa đất thể hiện một cạnh giáp với đất của ông K, còn đất ông K thì giáp Kênh Kiên H4.

[4.3] Căn cứ vào các chứng cứ như trên xét thấy, nguồn gốc đất của ông K là do nhận chuyển nhượng, ông K sử dụng đất và đã đăng ký kê khai có tên trên hồ sơ địa chính (sơ đồ 14), ông K được cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất ruộng, còn phần đất đối diện ở mé sông do nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ và phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi nên không được cấp giấy chứng nhận, trên đất ông K sử dụng để làm đường kéo lúa, đường thoát nước cho phần đất ruộng. Như vậy, ông K là người sử dụng đất được pháp luật thừa nhận, mặc dù không được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn được tiếp tục sử dụng đất

theo quy định tại khoản 3 Điều 97 Luật Đất đai 2003, điểm b, c khoản 4 Điều 92 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ;

Đối với bà B, ông T cho rằng sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng, tuy nhiên việc nhận chuyển nhượng của bà B, ông T không được pháp luật thừa nhận, nguồn gốc đất ngay từ đầu do bà H3 chuyển nhượng là không đúng pháp luật do bà H3 không phải là người trực tiếp sử dụng đất, các bên không đo đạc, không có hộ giáp ranh chứng kiến, không có cơ quan có thẩm quyền chứng thực, phần đất thuộc Nhà nước quản lý, thời điểm phía bà B nhận chuyển nhượng là năm 2004 nên phải tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất..., nên việc chuyển nhượng có căn cứ bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập giao dịch. Mặt khác, về quá trình sử dụng đất thì bà H3, ông T2, bà B đều không có nhà hay trực tiếp ở trên đất, không có công trình xây dựng, không có trồng cây lâu năm..., do đó việc mua bán chỉ thực hiện trên giấy tờ nên không có cơ sở chứng minh phía bà B là người sử dụng ổn định, liên tục. Ngoài ra phía bà B nhận chuyển nhượng đất không đúng pháp luật nên không được pháp luật thừa nhận là người sử dụng đất ngay tình. Mọi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nên không được xem là phong tục tập quán tại địa phương như ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bà B trình bày. Việc bà B chuyển nhượng đất cho ông B1 và anh T1 cũng không đủ cơ sở chứng minh bà B là người có quyền sử dụng đất, bởi lẽ các bên chuyển nhượng bằng giấy tay không có ông K chứng kiến nên ông K không thể biết được, đến khi ông B1 và anh T1 cất nhà thì các bên đã phát mâu thuẫn và sau đó dẫn đến tranh chấp.

[4.4] *Đối với nội dung kháng cáo về việc không đồng ý bồi thường thiệt hại và việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:* như bản án sơ thẩm đánh giá phân tích là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của bà B, ông T. Không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B, ông T do không có căn cứ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST, ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng:*

- *Chi phí trích lục hồ sơ địa chính:* số tiền 250.000 đồng theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0001592 ngày 13/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, ông K đã nộp tạm ứng xong.

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ:* số tiền 2.855.779 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000002 ngày 02/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, ông K đã nộp tạm ứng xong.

- *Chi phí định giá tài sản*: số tiền 7.000.000 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000017 ngày 21/5/2025 của Công ty TNHH MTV Đ3, ông K đã nộp tạm ứng xong.

Ông Nguyễn Văn K đồng ý chịu các khoản chi phí tố tụng, ông Nguyễn Văn K đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

[7] *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị B được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 97, Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Điểm b, c khoản 4 Điều 92; điểm b, điểm c, khoản 1, Điều 119, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

Buộc vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) phải giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L diện tích đất 300,1m² và các cây trồng trên đất bao gồm các cạnh như sau: Cạnh 3-4 = 11,17m giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn K; Cạnh 4-6 = 26,62m giáp với đường lộ giao thông Kiên Hảo (R: 3,5m); Cạnh 6-5 = 11,72m giáp với phần đất anh Nguyễn Văn T1 đang sử dụng; Cạnh 5-3 = 25,86m giáp với Kênh Kiên H4.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 300,1m² có tứ cận nêu trên đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng, thì phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L phải trả lại giá trị các cây trồng diện tích đất tranh chấp 300,1m² cho vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) với số tiền 3.009.000đ (*Ba triệu không trăm lẻ chín nghìn đồng*).

3. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L giữ nguyên phần đất cho gia đình anh Nguyễn Văn T1, chị Trần Thị Hồng S sử dụng có diện tích 59,6m², bao gồm các cạnh cụ thể như sau: Cạnh 5-6 = 11,72m giáp với phần đất buộc vợ chồng bà B, ông T giao trả lại cho ông K, bà L; Cạnh 6-8 = 5,07m giáp với đường lộ giao thông Kiên Hảo (R: 3,5m); Cạnh 8-7 = 11,83m giáp với phần đất gia đình ông Bạch Văn B1 đang sử dụng; Cạnh 7-5 = 5,06m giáp với Kênh Kiên H4.

Vợ chồng anh Nguyễn Văn T1, chị Trần Thị Hồng S được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 59,6m² có tứ cận nêu trên đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng, thì phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L giữ nguyên phần đất cho ông Bạch Văn B1 sử dụng có diện tích 94,7m², bao gồm các cạnh cụ thể như sau: Cạnh 7-8 = 11,83m giáp với phần đất gia đình anh Nguyễn Văn T1, chị Trần Thị Hồng S đang sử dụng; Cạnh 8-10 = 7,97m giáp với đường lộ giao thông Kiên Hảo (R: 3,5m); Cạnh 10-9 = 11,99m giáp đất Trần Việt T4; Cạnh 9-7 = 7,96m giáp với Kênh Kiên H4.

Ông Bạch Văn B1 được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 94,7m² có tứ cận nêu trên đến khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng, thì phải chấp hành theo quy định của pháp luật

(Tất cả các số liệu, vị trí thửa đất căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 107-2023 ngày 24/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

5. Buộc vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) bồi thường thiệt hại hai lần khơi thông cống tưới tiêu do bà B san lấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L với số tiền 13.500.000đ (*Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

6. Đình chỉ một phần khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu vợ chồng bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T (Đáng) phải bồi thường thiệt hại do gieo sạ trễ thu hoạch thất thoát, ảnh hưởng năng suất lúa là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

8. *Về chi phí tố tụng:* Ông Nguyễn Văn K tự nguyện nộp và đã nộp xong nên không xem xét giải quyết.

9. *Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị L, bà Võ Thị B, ông Nguyễn Văn T được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền thoả 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,b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 4 - An Giang;
- Phòng THA dân sự Khu vực 4 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân