

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 307/2025/DS-PT

Ngày 11/11/2025

V/v “Tranh chấp QSDĐ”

**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 Lê Quang Tấn

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Thu Hương

Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Nhựt Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2025/TLPT-DS ngày 8 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án Khu vực 1- tỉnh An Giang), bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Đức T, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Tổ E, ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang. (nay Đặc khu K, tỉnh An Giang)

Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Đức T.

- Bị đơn: Ông Trương Văn S, sinh năm 1963 và bà Lê Thị N, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Ấp I, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang. (nay là Đặc khu K, tỉnh An Giang)

Người kháng cáo:

1 Ông Võ Đức T

2 Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 1- tỉnh An Giang kháng nghị

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 07/03/2024 và các lời khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Đức T trình bày :

Nguồn gốc đất tranh chấp ông T cho rằng vào năm 1998 mua của bà Nguyễn Thị B (chết) 15 công đất rẫy, tiếp tục đến năm 2000 mua thêm của bà Hồ Kim C 5 công đất rẫy, các phần đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 2023 thì phát hiện ông S xây dựng bờ kè, cắm trụ đá lấn chiếm diện tích đất khoảng 6.000m² đến 7.000m². Trong quá trình Tòa án đo đạc thực tế thì phía ông S không tranh chấp phần đất phía trên núi mà chỉ tranh chấp phần đất dưới mé biển có diện tích 1.205,4m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K. Nay ông T chỉ yêu cầu ông S trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 1.205,4m²; xin rút lại phần yêu cầu vượt quá theo đơn khởi kiện; ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

2. Về phía bị đơn ông Trương Văn S và bà Lê Thị N trình bày:

Nguồn gốc đất là vào năm 2018 ông S mua của bà Ngô Thị L phần đất diện tích ngang giáp mặt lộ quanh đảo khoảng 75m, chiều dài từ mặt lộ xuống tới biển với giá 1 tỷ đồng. Trong quá trình ông S xin cấp giấy chứng nhận QSD đất khi tiến hành đo đạc thì cạnh giáp ông T có ranh trụ đá nhưng ông T không ký giáp ranh mà cho rằng ông S đã lấn sang đất ông nhưng cụ thể bao nhiêu thì ông T không biết. Nay ông S, bà N không thống nhất theo yêu cầu của ông T; đồng thời yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 1.205,4m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K.

Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án Khu vực 1- tỉnh An Giang) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đức T về việc đòi ông Trương Văn S và bà Lê Thị N trả diện tích 1.205,4m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Trương Văn S và bà Lê Thị N hiện là người đang sử dụng được sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 1.205,4m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Kiên Giang (có tờ trích đo kèm theo). Giao cho ông Trương Văn S và bà

Lê Thị N tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đối với người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24 tháng 06 năm 2025, nguyên đơn ông Võ Đức T có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm với nội dung:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 7 tháng 7 năm 2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- tỉnh An Giang kháng nghị hủy bản án số 19/DSST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải (nay là Tòa khu vực 1- tỉnh An Giang).

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ông Võ Đức T xin rút lại yêu cầu khởi kiện ban đầu là khoảng 6.000-7.000m² đất nay chỉ yêu cầu ông S trả lại dụng phần đất diện tích 1.205,4m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K. Không yêu cầu triệu tập những người làm chứng mà ông cung cấp trước đây, đề nghị xử theo chứng cứ mà ông đã nộp theo hồ sơ. Thừa nhận trên phần đất tranh chấp có căn nhà của bà L xây dựng hiện tại ông S đang quản lý và cả khu nuôi ghe trên đất ông S cũng đang quản lý sử dụng.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn ý kiến:

1. Nguồn gốc đất của ông T chuyển nhượng của bà B vào năm 1998 có xác nhận của UBND xã, mua của bà C vào năm 2000 có xác nhận của UBND xã nên thể hiện rõ phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông T.

2. Giấy xác nhận mua bán của ông S có nhiều mâu thuẫn, ông T1 trưởng ấp xác nhận không đồng nhất.

3. Nhân chứng xác nhận phần đất tranh chấp, do ông thuê của ông T. bà H xác nhận phần đất phía trước không phải phần đất của bà L.

4. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi các bên đương sự.

Tại phiên Tòa phúc thẩm bị đơn ý kiến:

Ông Trương Văn S: nguồn gốc đất mua của bà L năm 2018 chính quyền địa phương đều biết, trên phần đất tranh chấp có căn nhà của bà L xây dựng năm 1990 và khu nuôi ghe xây năm 2001, tất cả tài sản và đất ông S đều quản lý, sử dụng. Nay yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất và yêu cầu ông T chấm dứt hành vi ngăn cản ông S sử dụng đất. Căn nhà hiện tại ông S đang ở đã hỗ trợ cho bà H 50.000.000đ dọn ra chỗ khác ở trả lại căn nhà từ tháng 1/2025.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng nghị:

1. Không cần thiết đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B, bà L vào tham gia tố tụng.

2. Do các bên thống nhất diện tích tranh chấp là 1.205,4m², nên không cần phải đo đất lại.

3. Bản án sơ thẩm tuyên về lệ phí, chi phí tố tụng: buộc bị đơn ông Võ Đức T chịu toàn bộ là chưa phù hợp.

4. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án số 19/2025/DSST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, theo hướng không chấp nhận kháng cáo, chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND khu vực 1.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Võ Đức T yêu cầu bị đơn ông Trương Văn S, bà Lê Thị Thanh T2 lại quyền sử dụng đất. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật ***“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*** là phù hợp quy định của pháp luật.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn bà Lê Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ do các bên đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện: Ông Võ Đức T tranh chấp diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.205,4m² đối với ông Trương Văn S, bà Lê Thị N diện tích đất này tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện K, Kiên Giang (nay ấp T, Đặc khu K, tỉnh An Giang). Ông Trương Văn S, bà Lê Thị N cho rằng diện tích tranh chấp 1.205,4m² nằm trong phần đất của ông, bà chuyển nhượng của bà Ngô Thị L từ năm 2018 sử dụng từ đó đến nay không lần chiếm, còn ông Võ

Đức T cũng cho rằng diện tích đất tranh chấp $1.205,4m^2$ nằm trong phần đất của bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho ông vào ngày 29/2/1998 năm 2023 ông phát hiện ông S xây bờ kè lấn chiếm đất của ông khoảng $7.000m^2$, từ đó các bên phát sinh tranh chấp. Tại phiên Tòa ông Võ Đức T rút yêu cầu tranh chấp $5.794,6m^2$, chỉ tranh chấp diện tích đất đo đạc thực tế $1.205,4m^2$.

Hội đồng xét xử xét thấy :

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích $1.205,4m^2$ theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K là của ông Trương Văn S mua của bà Ngô Thị L vào năm 2018 diện tích ngang mặt đường khoảng 75m, dài xuống giáp biển (trong đó có phần đất tranh chấp ngang khoảng 25m), sử dụng đến năm 2023 thì phát sinh tranh chấp với ông T. Được thể hiện qua B1 nhận tiền đất ngày 04/04/2018 (BL22), Biên nhận ngày 12/03/2018 (BL23, Giấy cam kết ngày 07/03/2018 (BL24), Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 12/06/2025 (BL73) và các biên bản ghi lời khai của những người hiểu biết sự việc. Hiện trạng đất khi mua của bà L có 01 căn nhà cũ xây dựng năm 1990, đầu năm 2025 sau khi hỗ trợ cho bà H 50.000.000đ dọn ra khỏi nhà ông S có sửa lại nhà kích thước ngang 4,1 x dài 9,4, diện tích $38,54m^2$ và Khu nuôi ghẹ xây dựng năm 2001 diện tích $247m^2$, hiện nay ông S vẫn quản lý và sử dụng toàn bộ.

Về yêu cầu của của ông Võ Đức T đòi ông Trương Văn S và bà Lê Thị N trả phần đất diện tích $1.205,4m^2$ theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K. Thấy rằng, ông T cho rằng là mua lại của bà Nguyễn Thị B theo giấy sang đất rẫy ngày 09/02/1998 nhưng không thể diện tích là bao nhiêu mà chỉ ghi khoảng 15 công. Ngoài ra, ngày 10/05/2025 ông Võ Đức T có đơn yêu cầu xác minh những người làm chứng nhưng qua xác minh những người làm chứng cho rằng không biết, cũng không hợp tác để Tòa án lấy lời khai nên Tòa án lập biên bản xác minh chung đề ngày 15/05/2025 có xác nhận của chính quyền địa phương để làm cơ sở giải quyết vụ án. Tại phiên Tòa sơ thẩm ông T rút yêu cầu tranh chấp phần diện tích $5.794,6m^2$ đối với ông S, bà N, chỉ tranh chấp diện tích đất đo đạc thực tế $1.205,4m^2$, Tòa sơ thẩm đã xác minh , làm công văn trao đổi với Cơ quan chuyên môn không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông T nên đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông Trương Văn S và bà Lê Thị N được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp là có cơ sở để chấp nhận. Bởi thực tế ông S mua phần đất này của bà L, hiện trạng sử dụng đất hiện tại giáp giữa ông T và ông S có xây bờ kè đá để phân ranh; trên phần đất tranh chấp có căn nhà của bà L bán cho ông S được xây dựng năm 1990 và khu nuôi ghẹ xây dựng năm 2001 đều này được ông T

thừa nhận. Việc xác định nguồn gốc đất được chính quyền địa phương xác nhận là của bà L bán cho ông S (BL73; BL67).

Căn cứ Công văn số 299/UBND-NN&MT ngày 27/5/2025 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang xác định, diện tích đất tranh chấp 1.205,4m² tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện K, Kiên Giang (nay ấp T, Đặc khu K, tỉnh An Giang). Chưa giao đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, Cơ quan, tổ chức nào. Nên việc ông T khởi kiện yêu cầu ông S, bà N trả lại các diện tích đất tranh chấp nêu trên, là không có căn cứ.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất 1.205,4m² ông S, bà N sử dụng nằm trong phần đất ông chuyển nhượng của bà B vào năm 1998, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét ý kiến ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T không đưa ra được tình tiết, chứng cứ mới để chứng minh việc kháng cáo của ông là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T.

Phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát khu vực 1- tỉnh An Giang. Tại phiên Tòa phúc thẩm Viện kiểm sát đã rút một phần kháng nghị về nội dung đề nghị hủy án sơ thẩm. Giữ phần kháng nghị án phí. Đề nghị sửa án sơ thẩm

Vì vậy, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Đức T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (nay Tòa khu vực 1- tỉnh An Giang).

[2] Về án phí:

[2.1] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Võ Đức T là đối tượng được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[2.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Do kháng cáo của ông Võ Đức T không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

[3] *Lệ phí, chi phí tố tụng khác*: Lệ phí bản vẽ trích đo thửa đất là 1.707.696đ theo hóa đơn số 00000084 ngày 24/04/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và Lệ phí định giá thửa đất là 16.446.000đ theo hóa đơn số 00000018, ngày 12/06/2025 của Công ty Đ; Tổng cộng số tiền lệ phí là 18.153.696đ, buộc nguyên đơn ông Võ Đức T chịu toàn bộ. Ông Võ Đức T đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Khoản 2 Điều 244 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự;

Áp dụng Điều 100, 166, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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 nguyên đơn ông Võ Đức T,

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát khu vực 1, tỉnh An Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa khu vực 1, tỉnh An Giang).

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đức T đối với diện tích đất 5.794,6m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đức T về việc đòi ông Trương Văn S và bà Lê Thị N trả diện tích 1.205,4m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông Trương Văn S và bà Lê Thị N hiện là người đang sử dụng được sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 1.205,4m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2025 (23-069) ngày 09/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Kiên Giang (có tờ trích đo kèm theo). Giao cho ông Trương Văn S và bà Lê Thị N tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đối với người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Đức T là đối tượng được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Đức T được miễn án phí.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Lệ phí bản vẽ trích đo thửa đất là 1.707.696đ theo hóa đơn số 00000084 ngày 24/04/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và Lệ phí định giá thửa đất là 16.446.000đ theo hóa đơn số 00000018, ngày 12/06/2025 của Công ty Đ; Tổng cộng số tiền lệ phí là 18.153.696đ, buộc nguyên đơn ông Võ Đức T chịu toàn bộ. Ông Võ Đức T đã nộp xong.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực 1 - An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 1 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Lê Quang Tấn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Quang T3