

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **223/2026/DS-PT**
Ngày: 07/5/2026
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu tháo dỡ công trình
gắn liền trên 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 Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Ông Lại Hiệp Phong

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026, về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình gắn liền trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2026/QĐPT-DS ngày 01 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1980. Có mặt.

Địa chỉ: ấp V, xã L, tỉnh An Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông S là: Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1991 (CCCD 051091005441). Có mặt.

Địa chỉ: Khu dân cư C, Thôn F, xã M, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn V - sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: Số H, tổ D, ấp V, xã L, tỉnh An Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V là: Luật sư Phạm Hoàng K – Văn phòng Luật sư Phạm Hoàng K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. Có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1969. Có mặt.

3.2. Chị Nguyễn Cẩm G, sinh năm 1977. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1952. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.4. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1974. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.5. Chị Nguyễn Kim C1, sinh năm 1984. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.6. Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1988. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp V, xã L, tỉnh An Giang.

3.7. Chị Nguyễn Kim C2, sinh năm 1990. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: D Trà Kha B, phường B, tỉnh Cà Mau.

3.8. Chị Nguyễn Thị Út S1, sinh năm 1988. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp H, xã G, tỉnh An Giang.

3.9. Ngân hàng thương mại cổ phần K1. Có đơn yêu cầu vắng mặt

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Công C3; Chức vụ: Giám đốc phòng G1.

Địa chỉ: Số D P, phường R, tỉnh An Giang.

3.10. Bà Nguyễn Kiên C4, sinh năm 1987. Có đơn yêu cầu vắng mặt

Địa chỉ: ấp V, xã L, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc S – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do được nhận thừa kế từ cha ruột là cụ Nguyễn Văn L1 vào ngày 20/6/2019. Vào đầu năm 2021 ông S phát hiện phần đất bị gia đình ông V lấn chiếm gồm 02 phần: đất thổ cư phía ngoài bị lấn chiếm với diện tích là 342,4m² và phần đất vườn phía sau thì khi còn sống cụ L1 có đổi với ông V 01 tivi trắng đen lấy 03 tầm đất (tương đương 09m), dài từ phía sau nhà ông V ra tới mé ruộng của ông V, theo đo đạc có diện tích là 689,7m². Cả hai phần đất đều nằm trong thửa số 446, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp V, xã L, tỉnh An Giang) hiện do ông Nguyễn Ngọc S đứng tên trên giấy chứng nhận.

Về nguồn gốc của phần đất thổ cư mà hiện nay gia đình ông V sử dụng là do bà nội của ông S là cụ N2 chuyển nhượng cho ông L3 04 tầm đất (12m), ông L3 chuyển nhượng lại cho ông N3, ông N3 chuyển nhượng lại cho ông V nên việc ông V sử dụng hơn 12m là không phù hợp. Khi cất quán (tiệm bán tạp hóa) thì ông V có hỏi gia đình ông nhờ cất quán để bán nhưng chỉ bằng miệng, không có làm giấy tờ gì. Phần căn nhà mái thái ông V cất thì đúng ngay phần đất ông V nhận sang nhượng nên gia đình ông S thống nhất không tranh chấp và không có ý kiến. Ông V trình bày có bờ ngang hơn 03m thì vẫn còn. Thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*) thì ông S không rõ có đo đạc hay không.

Về phần đất phía sau, cha ông S là cụ Nguyễn Văn L1 có thỏa thuận đổi 01 phần đất cho ông V lấy 01 cái tivi năm 1990-1991 nhưng chỉ đổi chiều ngang 03 tầm là 09m.

Nay ông S yêu cầu ông V và bà Trần Thị N giao trả lại diện tích đất thổ cư lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cụ thể phần đất thổ cư phía giáp lộ nông thôn có diện tích là 241,7m² và đất vườn có diện tích 702,7m² cùng

nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp V, xã L, tỉnh An Giang do Nguyễn Ngọc S đứng tên trên giấy chứng nhận.

- Bị đơn ông Phạm Văn V trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp vợ chồng ông bà đã sử dụng từ năm 1989, ổn định, liên tục, không ai tranh chấp. Sau khi cụ L1 chết thì người thừa kế của cụ L1 cho rằng phần đất của cụ L1 để lại bị thiếu, trên đất có các công trình như nhà ở, hàng rào, quán bán tạp hóa, cây trồng nhiều năm. Đối với phần diện tích đất thổ cư thì ông V, bà N nhận chuyển nhượng của ông Trần Hoàng N3 năm 1989, do là anh em trong gia đình nên chỉ thỏa thuận bằng miệng, ranh giới giáp ông Ba Q và Út L2 nên không thể xác định được chính xác chiều ngang và chiều dài, hiện hai bên phần ranh đất thổ cư vẫn còn đường nước đến nay, cả hai bên đều có ranh giới là con mương. Từ năm 1989 đến trước năm 2011 ông V cất nhà cấp 4, chuồng heo và trồng cây, đến năm 2012 xây nhà mái thái, tiệm tạp hóa, hàng rào, trồng cây trên đất thì phía gia đình cụ L2 không có ý kiến gì. Sau năm 2018 khi cụ L2 chết, năm 2020 ông S tranh chấp.

Đối với phần đất thổ vườn phía sau, năm 1990-1991 gia đình ông V có đổi với cụ L2 01 ti vi trắng đen, ranh giới 01 bên giáp ông Ba Q, 01 bên giáp với ông Út L2, nguyên nhân đổi đất để sử dụng thuận lợi hơn. Hiện trạng đất khi đổi là đất lung bario, không có giá trị sử dụng lớn. Khi đổi đất cả gia đình cụ L2 đều thống nhất, không ai ý kiến gì. Sau khi đổi đất ông V có thuê ông T đến mức mương và bờ ranh, hai bên có ranh chung. Hiện ông V vẫn sử dụng trồng cây và nuôi cá. Phần đất này lúc cụ L2 còn sống cũng không tranh chấp. Nguyên đơn chỉ căn cứ vào giấy CNQSD đất để cho rằng ông V, bà N lấn chiếm đất là không phù hợp, do việc cấp giấy cho gia đình ông S thì ông V không ký giáp ranh.

Ông V và bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S. Ông V, bà N phản tố yêu cầu công nhận cho ông bà được sử dụng phần đất tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thực tế tổng diện tích 1.382,1m², gồm đất giáp lộ nông thôn là 241,7m² và diện tích đất vườn phía sau là 702,7m² và phần đất gia đình ông S thống nhất đổi là 437,7m² cùng nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp V, xã L, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị N (là vợ ông V) trình bày: thống nhất theo lời trình bày của ông V, không bổ sung gì thêm.

2. Bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Cẩm G, chị Nguyễn Kim C2, chị Nguyễn Thị Út S1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Kim C1, anh Nguyễn Văn N1 trình bày: Bà P (là mẹ ông S) và các anh chị em ruột của ông S đều thống nhất xác định phần đất thửa 446 là do cụ Nguyễn Văn L1 để lại thừa kế cho ông Nguyễn Ngọc S, không tranh chấp gì đối với phần đất ông S đang tranh chấp với ông V, thống nhất theo ý kiến khởi kiện của ông S và không có yêu cầu gì, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà Nguyễn Kiêm C4 trình bày: Bà C4 xác định quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp giữa ông S và ông V là tài sản riêng của ông S do đó bà C4 không có ý kiến, do ông S toàn quyền quyết định.

4. Ngân hàng TMCP K1 trình bày: Ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Kiêm C4 có thể chấp giấy CNQSD đất số D0734844, diện tích 9.290m² thửa 450, thửa 446, tờ bản đồ số 3, tọa lạc vay vốn tại Ngân hàng. Ngân hàng TMCP K1 không yêu cầu Tòa án giải quyết về nợ của Hợp đồng tín dụng số

012/21/HĐTD/1007-6814 ngày 27/01/2021 trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông S và ông V. Trường hợp giữa Ngân hàng với ông S, bà C4 có phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong một vụ kiện khác.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh An Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn V về việc yêu cầu ông V giao trả 241,7m² và diện tích đất vườn 702,7m² cùng nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp V, xã L, tỉnh An Giang do Nguyễn Ngọc S đứng tên trong giấy CNQSD đất và yêu cầu ông Phạm Văn V, bà Trần Thị N tháo dỡ công trình trên đất.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn V và bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông V và bà N.

Công nhận diện tích đất phần phía giáp lộ nông thôn là 241,7m² và diện tích đất phía sau 702,7m² và diện tích thống nhất đối 437,7m², tổng diện tích 1.382,1m² nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp V, xã L, tỉnh An Giang do Nguyễn Ngọc S đứng tên trong giấy CNQSD đất là thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn V và bà Trần Thị N. (Có nêu vị trí và chi tiết các cạnh của thửa đất theo trích đo).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ, thực hiện đính chính diện tích các thửa đất theo nội dung quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật đất đai.

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 07/01/2026 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo với nội dung như sau: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Trước đây khi cha ông Sang sử dụng đất thì ông S không biết ranh giới các bên sử dụng có từ khi nào. Lúc cha ông S còn sống thì có cho ông V mượn đất nhưng không có làm giấy tờ gì, trước khi được cấp giấy chứng nhận năm 1995 thì cha ông S và ông V có đổi đất nhưng không có giấy tờ, khi được cấp giấy chứng nhận thì không có đo đạc đất, lúc còn sống thì cha ông S không có tranh chấp đất với ông V, sau này được nhận thừa kế thì ông S mới đất trong giấy chứng nhận bị thiếu diện tích nên mới tranh chấp với ông V. Khi thế chấp thì có nói cho Ngân hàng biết là trên đất có nhà và tài sản của ông V nhưng là cho mượn, còn ngân hàng thẩm định như thế nào thì ông S không biết. Giữa đất thổ cư hai bên thì có con mương, còn giữa đất vườn của hai bên thì có cái bờ chạy thẳng ra đến đất ruộng để kéo lúa. Từ trước đến nay thì cha ông S và ông S không có sử dụng phần đất tranh chấp, mà do ông V sử dụng. Vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

- *Bị đơn trình bày*: Toàn bộ phần đất tranh chấp là do ông V sử dụng từ khi mua của ông N3 và đổi đất với ông L1 cho đến nay, trước khi được cấp giấy chứng nhận thì ông L1 và ông V có trao đổi đất, sau đó thì hai bên làm ranh sử dụng ổn định, đến năm 1995 thì cấp giấy nhưng không có đo đạc lại mà cấp đồng loạt, không thừa nhận có mượn đất của ông L1.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông V có ý kiến và yêu cầu: Về nguồn gốc đất và ranh giới được các bên sử dụng ổn định không tranh chấp từ năm 1989, các bên có đổi đất nhưng khi cấp giấy lại không đo đạc do đó diện tích đất các bên sử dụng trên thực tế không chính xác, từ trước đến nay gia đình ông S không có sử dụng đất tranh chấp...Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm: Về 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 ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm nhận định, đánh giá và xét xử là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST, ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh An 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*: Những người vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1.382,1m², gồm: đất giáp lộ nông thôn có diện tích là 241,7m², phần đất vườn có diện tích là 702,7m² và phần đất ông S thừa nhận trao đổi có diện tích là 437,7m² tọa lạc ấp V, xã L, tỉnh An Giang, nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 03 theo giấy CNQSD đất số D 0734844 ngày 14/10/1995 cấp cho ông Nguyễn Văn L1 đứng tên (được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 20/6/2019 do nhận thừa kế). Giấy CNQSD đất đang được ông S thế chấp tại Ngân hàng TMCP K1, Ngân hàng không tranh chấp và không có yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng và thế chấp trong vụ án này.

Hiện trạng trên phần đất diện tích 241,7m² có tài sản của vợ chồng ông V, bà N là quán (tiệm) bán tạp hóa, mái che nhà bên hông và nhà phụ (nhà sau, nhà vệ sinh, nhà bếp), móng bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền xi măng, lát gạch Ceramic, hàng rào, giường ngủ xây bằng xi măng và nhiều loại cây trồng trên đất. Trên toàn bộ phần đất tranh chấp còn có cây ăn trái do ông V trồng.

Ranh giới đất thổ cư giữa ông S và ông V sử dụng có con mương, ông V sử dụng tới phần mé (bờ) con mương, phần còn lại của con mương do ông S sử dụng. Phần đất vườn thì ở giữa đất hai bên có cái bờ đất.

Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2022 của Tòa án (BL 139) và Tờ trích đo địa chính số 41-2023 (445, 446-03) ngày 06/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (BL 134).

[3] *Về nội dung vụ án như sau:* Về nguồn gốc đất là của cụ N2 cho lại cụ L1 một phần, ngoài ra cụ N2 có sang bán cho ông Trần Văn L3 một phần, ông L3 chuyển nhượng lại cho ông Trần Hoàng N3, đến năm 1987-1988 thì ông N3 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn V và bà Trần Thị N. Do đó, phần đất của cụ L1 và ông V có ranh giới giáp ranh với nhau và được phân định bằng con mương nước cạn bề ngang 03m, ông V sử dụng đến bờ mương, phần còn lại của con mương thì do bên cụ L1 sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất thì giữa cụ L1 và ông V có thỏa thuận đổi đất, theo đó cụ L1 đổi đất để lấy 01 cái ti vi của ông V.

Đến năm 1995 Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho Nguyễn Văn L1 đứng tên thửa 446 (đất thổ vườn) có diện tích 4.010m² và thửa 450 (đất lúa) với diện tích 5.280m², tờ bản đồ số 3 theo giấy CNQSD đất số D 0734844 ngày 14/10/1995 (được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 20/6/2019 do được nhận thừa kế); cấp cho ông Phạm Văn V thửa 445 (đất thổ vườn với diện tích 450m²), thửa 447 (đất lúa) với diện tích 3.000m² và thửa 457 (đất lúa) với diện tích 8.780m², tờ bản đồ số 3 theo giấy CNQSD đất số D 0691898 ngày 13/10/1995. Các thửa đất 445, 446, 447, 450 giáp ranh với nhau. Các bên sử dụng đất có ranh giới ổn định.

[4] *Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:* Phần đất tranh chấp giữa ông S với ông V đều có nguồn gốc là của cụ N2. Cụ N2 tặng cho cụ L1 01 phần và năm 1978 cụ N2 chuyển nhượng 01 phần cho ông L3, ông L3 chuyển nhượng lại cho ông N3, ông N3 chuyển nhượng lại cho ông V. Các thửa đất có đo đạc trên sơ đồ địa chính, tuy nhiên trước khi được cấp giấy chứng nhận thì giữa cụ L1 với ông V có thỏa thuận về việc cụ L1 trao đổi 01 phần đất vườn để lấy 01 cái ti vi của ông V, các bên chỉ thỏa thuận miệng nên không xác định được diện tích đất trao đổi là bao nhiêu, nhưng ở giữa phần đất 2 bên sử dụng có con mương và bờ đất làm ranh giới và không có tranh chấp. Đến năm 1995, cụ L1 và ông V tự đăng ký kê khai và đều được cấp giấy CNQSD đất, tuy nhiên theo ý kiến của UBND huyện G (BL 185) thì khi cấp giấy chứng nhận là theo chủ trương cấp giấy chứng nhận đồng loạt nên cơ quan cấp giấy không tiến hành đo đạc mà dựa theo sơ đồ địa chính đã được lập.

Trên thực tế, các bên có trao đổi đất nhưng do không được đo đạc lại nên từ đó phần đất các bên sử dụng trên thực tế không đúng với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận. Từ khi trao đổi đất thì ông V là người trực tiếp quản lý sử dụng đất để cất quán (tiệm) bán tạp hóa, trồng cây ăn trái, nuôi cá, xây dựng công trình nhà phụ, hàng rào..., đến năm 2018 cụ L1 chết, năm 2019 ông S khai nhận thừa kế và được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận nhưng cũng không đo đạc lại.

Như vậy, mặc dù ông S căn cứ vào giấy CNQSD đất cấp năm 1995 và diện tích được đo đạc trên hồ sơ địa chính để cho rằng diện tích đất trên thực tế sử dụng bị thiếu là do ông V lấn chiếm. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận là theo chủ trương cấp đồng loạt nên đất không được đo đạc trên thực tế, hơn nữa các bên đều thừa nhận trước khi được cấp giấy chứng nhận thì có trao đổi đất, ở giữa đất của cụ L1 và ông V có ranh giới là con mương, và bờ đất cho đến nay ranh giới này vẫn còn, sau khi đổi thì các bên sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Mặt khác, từ trước đến nay trên phần đất tranh chấp không có tài sản, công trình xây dựng của cụ L1 và ông S, đồng thời cụ L1 và ông S cũng không trực tiếp canh tác quản lý sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất được cấp trong giấy chứng nhận của cụ L1 hiện nay bị thiếu là do trước đây các bên có thỏa thuận trao đổi đất với nhau và đã hoàn thành, các bên sử dụng đất ổn định trước khi được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khi được cấp giấy chứng nhận các bên không đo đạc lại nên từ đó sử dụng đất không đúng diện tích. Vì vậy, ông S cho rằng diện tích đất thực tế sử dụng bị thiếu so với diện tích đất trong giấy chứng nhận nên căn cứ vào giấy chứng nhận để yêu cầu ông V giao trả đất, ngoài ra không còn chứng cứ nào khác để chứng minh nên không có đủ cơ sở chấp nhận.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên HĐXX không có cơ sở xem xét giải quyết.

[5] Từ cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST, ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh An Giang

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Do không có kháng cáo về phần này nên giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000đ và được khấu trừ vào tạm ứng án phí, xem như đã thực hiện xong.

Ông Phạm Văn V được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu nên được chấp nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 12 Nghị quyết 326/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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Khoản 6 Điều 12 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 ông Nguyễn Ngọc S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 328/2025/DS-ST, ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn V về việc yêu cầu ông V giao trả 241,7m² và diện tích đất vườn 702,7m² cùng nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp V, xã L, tỉnh An Giang do Nguyễn Ngọc S đứng tên trong giấy CNQSD đất và yêu cầu ông Phạm Văn V, bà Trần Thị N tháo dỡ công trình trên đất.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn V và bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông V và bà N.

Công nhận cho ông Phạm Văn V và bà Trần Thị N được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích là 1.382,1m², gồm: Phần đất phía giáp lộ nông thôn có diện tích là 241,7m² và phần đất có diện tích 702,7m² và diện tích 437,7m², đều nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 03 tọa lạc ấp V, xã L, tỉnh An Giang theo giấy CNQSD đất số D 0734844 ngày 14/10/1995 (được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 20/6/2019 do được nhận thừa kế).

Diện tích đất cụ thể như sau:

- Phần đất diện tích là 241,7m², gồm cạnh 6-7 = 8,91m (giáp lộ nông thôn), cạnh 7-8 = 26,62m và cạnh 8-10 = 13,26m (giáp với phần đất còn lại của thửa 446), cạnh 6-10 = 26,92m (giáp với phần đất của thửa 445);

- Phần đất diện tích là 702,7m², gồm cạnh 1-2 = 15,44m, cạnh 2-11 = 49,20m và cạnh 8-1 = 48,78m (giáp với phần đất còn lại của thửa 446), cạnh 10-11 = 4,10m và cạnh 8-10 = 13,26m (giáp với phần đất của thửa 445)

- Phần đất diện tích là 437,7m², gồm cạnh 2-3 = 09m (giáp với thửa 447), cạnh 2-11 = 49,20m (giáp với phần đất còn lại của thửa 446), cạnh 4-11 = 09m (giáp với thửa 445), cạnh 3-4 = 48,17m (giáp thửa 487 của ông Huỳnh Văn Q1).

Căn cứ theo trích đo địa chính số 41-2023 (445-446-03) ngày 06/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ công vụ, thực hiện đính chính diện tích các thửa đất theo nội dung quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật đất đai.

3. *Về chi phí tố tụng:* Ông Nguyễn Ngọc S phải chịu toàn bộ và đã nộp xong, gồm:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.007.000 đồng (*Ba triệu, không trăm lẻ bảy nghìn đồng*) theo hóa đơn số 00001004 ngày 11/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

- Chi phí định giá tài sản gồm: Số tiền 12.962.963 đồng (*Mười hai triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng*) theo hóa đơn số 00000024 ngày 03/6/2024 của Công ty TNHH MTV B và số tiền 7.700.000 đồng (*Bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng*) theo hóa đơn số 87 ngày 08/7/2025 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M.

- Chi phí định giá tài sản là 3.960.000 đồng theo hóa đơn 00000141 ngày 19/11/2025 của Công ty TNHH Đ. Do ông Phạm Văn V và bà Trần Thị N đã

nộp tạm ứng, nên ông Nguyễn Ngọc S phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phạm Văn V và bà Trần Thị N số tiền này.

- Chi phí giám định là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) của Phòng K2 công an tỉnh K và lệ phí thu thập hồ sơ là 250.000 đồng (*Hai trăm, năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai 0015545 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Ông V và bà N phải nộp và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc ông Nguyễn Ngọc S phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002297 ngày 21/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S số tiền án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai 0003091 ngày 16/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

Hoàn trả cho ông Phạm Văn V, bà Trần Thị N tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai 0002328 ngày 21/11/2023 và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai 0007963 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 5;
- Phòng THADS KV 5, tỉnh 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

