

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 180/2025/DS-PT

Ngày: 16/7/2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu công nhận lối đi
chung

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 Lê Quang Tấn

Ông Trần Bá Kha

- **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:**
Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2025/TLPT-DS, ngày 26 tháng 5 năm 2025, về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận lối đi chung”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Tăng Văn C, sinh năm 1964. Vắng mặt

1.2. Bà Trần Thị Tuyết L (vợ ông C), sinh năm 1966. Có mặt

Địa chỉ (cũ): Tổ C, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới):
Tổ C, khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1976. Vắng mặt

2.2. Bà Lưu Thị H (vợ ông T), sinh năm 1978. Vắng mặt

2.3. Ông Lê Tấn D, sinh năm 1973. Vắng mặt

2.4. Bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông D), sinh năm 1981. Vắng mặt

2.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới): Tổ C, khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T, bà H, bà H1, bà T1:* Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1981. Vắng mặt

Địa chỉ (cũ): Số D N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới): Số D N, khu phố E, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T, bà H, bà H1, bà T1:* Luật sư Nguyễn Văn Q – Công ty L2.IP thuộc đoàn Luật sư Thành phố H. Vắng mặt

Địa chỉ liên hệ: Số D N, khu phố E, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới): Số D N, khu phố E, đặc khu P, tỉnh An Giang.

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

3.1. UBND xã D (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân Đ1, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh K, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh K1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường. Vắng mặt

3.2. Ban N1. Vắng mặt

Địa chỉ trụ sở: Khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Trương Văn T3, sinh năm 1964. Vắng mặt

3.4. Bà Trần Thị Hồng H2 (vợ ông T3), sinh năm 1965. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới): khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà H2 là:* Ông Nghiêm Nam H3, sinh năm 1969. Có mặt

Địa chỉ: I Đ, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ (mới): I Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3, bà H2:* Luật sư Nguyễn Văn Q – Công ty L2.IP thuộc đoàn Luật sư Thành phố H. Vắng mặt.

Địa chỉ: như trên.

3.5. Ông Trần Đ, sinh năm 1966. Vắng mặt

3.6. Bà Lữ Thị H4 (vợ ông Đ), sinh năm 1968. Vắng mặt

Cùng địa chỉ (cũ): Khu phố A, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới): Khu phố A, đặc khu P, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà H4:* Ông Nghiêm Nam H3, sinh năm 1969. Có mặt

Địa chỉ: như trên.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà H4:* Luật sư Nguyễn Văn Q – Công ty L2.IP thuộc đoàn Luật sư Thành phố H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: như trên.

3.7. Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1989. Vắng mặt

Địa chỉ (cũ): Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới): Khu phố S, đặc khu P, tỉnh An Giang.

3.8. Ông Lê Hoàn C1, sinh năm 1985. Vắng mặt

3.9. Bà Lê Thị L1 (vợ ông C1), sinh năm 1990. Vắng mặt

Cùng địa chỉ (cũ): Tổ A, khu phố F, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ (mới): Tổ A, khu phố F, đặc khu P, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: ông Trương Văn T3 và bà Trần Thị Hồng H2 – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L trình bày:* Nguyên vào năm 2001, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất là vườn tiêu có diện tích 13.000m² của ông Trương Văn T3, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông bà đã khai khẩn mở rộng thêm trồng tràm bông vàng, Tràm hương (Gió bầu), M, Sầu đâu.v.v. thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại tổ C, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vào năm 2008, đoàn đo đạc đại trà của xã và thành phố P đến đo đất của gia đình, diện tích tổng là 18.813,9m², sau khi đã trừ đi 1.600m² mà gia đình ông bà đã hiến cho Ban N1 ngang 16m, dài khoảng 100m, nhưng ấp không có trưng dụng sử dụng đất, gia đình ông bà cũng đang quản lý sử dụng phần đất này.

Năm 2015 ông bà tiến hành đăng ký đo đạc tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi tiến hành đo đạc thì diện tích của ông bà chỉ còn khoảng 17.000m², khi xem lại thì phát hiện ông Trần Quốc T hộ liên kế đã lấn qua và đang được cơ quan chức năng xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông bà yêu cầu ông Trần Quốc T điều chỉnh lại bản vẽ xin cấp giấy của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và hoàn trả lại hiện trạng đất nhưng ông T không đồng ý. Ngày 16/5/2019, UBND xã D đã tiến hành hòa giải giữa gia đình với ông T, diện tích tranh chấp theo xã là 952,4m², ông bà không thống nhất diện tích này yêu cầu trả đủ diện tích đo thực tế năm 2008 của ông bà là 18.812,9m², do đó buổi hòa giải không thành. Ngoài ra ông T đã bán một phần diện tích đất cho ông Lê Tấn D và bà Nguyễn Thị T1. Ông D và bà T1 ngoài việc đang sử dụng phần đất mà ông T bán lại, họ còn lấn chiếm thêm qua phần đất của ông bà mỗi người 8,3m², ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông D và bà T1 trả lại phần diện tích đất này nhưng họ không đồng ý. Vụ việc cũng đã được UBND xã D hòa giải ngày 23/4/2020 nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông C, bà L yêu cầu như sau:

1. Buộc ông Trần Quốc T hoàn trả lại cho gia đình ông bà phần đất có diện tích $2.965,3\text{m}^2$ theo đo đạc thực tế $2.751,7\text{m}^2$ mà ông T đang chiếm sử dụng, phần đất thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ C, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đúng diện tích trong sơ đồ $18.813,9\text{m}^2$.

2. Buộc ông Lê Tấn D cùng vợ di dời, tháo dỡ công trình xây lấn chiếm $13,6\text{m}^2$ nằm trong phần đất diện tích $2.751,7\text{m}^2$, thuộc thửa số 20, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại tổ C, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh di D1, tháo dỡ công trình xây lấn chiếm $18,5\text{m}^2$ nằm trong phần đất có diện tích $2.751,7\text{m}^2$, thuộc thửa số 20, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại tổ C, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Đối với phần đất nằm trong phần móng nhà do ông C1, bà L1 xây dựng; các phần mộ; nhà vệ sinh kế bên móng nhà thì ông C, bà L không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án nếu có phát sinh tranh chấp thì các bên liên quan có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Ông C, bà L thống nhất với kết quả đo đạc theo tờ trích đo TĐ 558/2025 ngày 12/3/2025 là kết quả đo đạc cuối cùng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại.

- Bị đơn vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Lưu Thị H trình bày:

Hiện thửa đất diện tích $2.796,6\text{m}^2$ tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang nằm trong thửa đất theo bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 13, diện tích $5.102,1\text{m}^2$ do ông Trần Quốc T đứng tên mà hiện nay ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L khởi kiện ông bà đến Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, buộc vợ chồng ông bà hoàn trả lại cho vợ chồng ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L. Nguồn gốc thửa đất này do gia đình ông bà tự khai khẩn vào năm 1993, sau khi khẩn ông bà cất nhà ở và canh tác, quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với bất kỳ ai. Nhưng không biết vợ chồng ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L mua đất của ông Trương Văn T3 như thế nào, nhưng nay vợ chồng ông Tăng Văn C kê khai đo đạc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 12, diện tích $18.813,9\text{m}^2$ đã bao trùm luôn thửa đất diện tích $2.796,6\text{m}^2$ nói trên của gia đình ông bà nên việc vợ chồng ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L khởi kiện ông, bà đến Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc buộc giao trả diện tích $2.796,6\text{m}^2$ cho vợ chồng ông C là hoàn toàn không có cơ sở. Vợ chồng ông T, bà H có ý kiến: Yêu cầu Tòa án bác bỏ một phần đơn khởi kiện ngày 14/8/2020 của vợ chồng ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L, đối với yêu cầu buộc ông Trần Quốc T hoàn trả lại cho gia đình ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L phần đất có diện tích $2.796,6\text{m}^2$, tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích $2.796,6\text{m}^2$, tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, nằm trong thửa đất theo bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 13, diện tích $5.102,1\text{m}^2$ do ông Trần Quốc T đứng tên, để gia đình ông T, bà H được tiếp tục quản lý sử dụng và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông T bà H không yêu cầu phản tố, mặc dù đã được thẩm phán giải thích pháp luật nhưng ông bà vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

- Theo các bị đơn vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Lưu Thị H, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thành T2 trình bày: Thừa đất của bị đơn có nguồn gốc do cha mẹ bị đơn đã khai khẩn từ trước năm 1993. Các cụ là người sinh ra và lớn lên tại P. Trong quá trình sử dụng đất đều không có bất kỳ một sự tranh chấp nào và sử dụng ổn định liên tục đến nay. Sau này, thửa đất đã được mô tả ranh mốc giới, là thửa đất số 239, tờ bản đồ số 13; tổng diện tích: 5102,1m² do ông Trần Quốc T đứng tên (Ông T là đại diện cho các đồng sử dụng đất khác được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất từ cha mẹ). Năm 2016, Ủy ban nhân dân xã D đã có thông báo công khai số 72a/TB-UBND ngày 07/10/2016 về việc ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất trên địa bàn xã D đối với thửa đất của ông Trần Quốc T (Thửa đất số 239; tờ bản đồ số 13; tổng diện tích: 5102,1m²). Căn cứ vào Thông báo của UBND xã D, sau 10 ngày đã niêm yết công khai và không có ai khiếu nại, tranh chấp đất đai với nhà ông T. Sau này, ông T được biết: Trong quá trình cơ quan hành chính đang tiến hành làm thủ tục cấp “Sổ đỏ” cho ông T thì có đơn của vợ chồng ông Tăng Văn C và vợ là bà Trần Thị Tuyết L. Ông C, bà L cho rằng: Gia đình ông T đã lấn chiếm 2.796,6m² nằm trong diện tích 5.102,1m² mà gia đình ông T đang quản lý và sử dụng từ thời điểm trước năm 1993. Ông C, bà L lấy căn cứ duy nhất là có 01 đơn vị đo đạc ranh giới đất năm 2008, cho thấy tổng diện tích là 18.813,9m². Phần đất nhiều hơn diện tích 13.000m² có diện tích là 5.813,9m² nguyên đơn cho là do khai hoang là không đúng, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì các phần đất xung quanh đất của ông T3 13.000m² đều đã có chủ sử dụng, chỉ phần phía cuối của thửa đất là giáp ranh rừng phòng hộ. Vì vậy nguyên đơn không chứng minh được khai hoang đất ở đâu, trong khi xung quanh đều là đất của các hộ khác đang sử dụng. Phía sau là đất rừng phòng hộ, thì xác định là không bị ai lấn chiếm. Việc nguyên đơn đo đạc theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn, không có sự chứng kiến, xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề, giáp ranh mà nguyên đơn cho rằng được thêm 5.813,9m² đất với lý do “khai hoang” là không đúng. Vì vậy, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo bị đơn ông Lê Tấn D trình bày: Ông D đồng ý và thống nhất với mọi ý kiến, lời khai và quyết định của vợ ông là bà Nguyễn Thị H1, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Trương Văn T3, bà Trần Thị Hồng H2 trình bày:

Vào năm 2001, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông Tăng Văn C thửa đất số 20, tờ bản đồ số 13, có diện tích 13.000m². Hiện trạng đất chưa có sổ đỏ chỉ có sơ đồ đo đạc, còn lại hơn 06 công đất vợ chồng ông, bà để lại canh tác vì trên đó còn 03 ngôi mộ và một số cây trồng như 200 cây nọc tiêu, trên 5000 cây tràm bông vàng... Ông, bà canh tác đến năm 2017 thì chuyển nhượng cho ông Trần Đ thửa đất nói trên. Sau khi giao đất cho ông Trần Đ thì ông Trần Đ đến

canh tác, ông Tăng Văn C không cho ông Trần Đình canh T4 mà bao chiếm toàn bộ phần đất diện tích 6.000m² nói trên và tự đem cây gió bầu vào trồng tại khu đất đó.

Nay ông, bà có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc vợ chồng ông Tăng Văn C trả lại phần đất diện tích 6.000m² nói trên để vợ chồng ông, bà bàn giao cho ông Trần Đ; Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất phần đất diện tích 6.000m² nói trên được địa chính xã đo đạc, có sơ đồ hợp pháp.

2. Ông Trần Đ trình bày: Nguyên vào ngày 06/02/2017, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trương Văn T3 và bà Trần Thị Hồng H2 thửa đất diện tích 6.626,5m² (ngang 37,5m, dài 167m), tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Sau lưng văn phòng ấp S), với giá 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Ông đã trả đủ tiền và vợ chồng ông T3, bà H2 đã giao đất cho ông quản lý sử dụng nhưng đến khi xảy ra tranh chấp giữa nguyên đơn ông Tăng Văn C, bà Trần Thị Tuyết L với đồng bị đơn ông Trần Quốc T, bà Lưu Thị H, ông Lê Tấn D, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thanh X thì khi ông tiếp tục vào canh tác, rào đất, ông đã có rào hết thửa đất bằng hàng rào cây. Tuy nhiên bà L, ông C lại ngang nhiên ngăn cản không cho ông vào đất nữa, rồi hàng rào bằng cây của ông không biết ai đã nhổ bỏ đi hết còn trồng cây gió bầu trên đất của ông, để không cho những chuyện không hay có thể xảy ra giữa các bên nên ông đành phải trông chờ vào pháp luật giải quyết. Nguồn gốc đất mà ông nhận chuyển nhượng nêu trên là của gia đình ông Trương Văn T3 khai phá vào khoảng năm 1991, khi khai phá được biết trên đất còn có 03 ngôi mộ không biết của ai, gia đình ông T3 có trồng tiêu (gần 01 ngôi mộ xi măng), trồng tràm bông vàng, có xây một cái nhà chòi nhỏ để nghỉ ngơi, coi đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Văn C, bà Trần Thị Tuyết L là không có căn cứ vì nguồn gốc đất này là của gia đình ông T3 khai phá, đến năm 2017 thì chuyển nhượng cho ông, nay bà L, ông C ngang nhiên tranh chấp cho rằng thửa đất này là của bà L, ông C là hoàn toàn không đúng, việc tranh chấp này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay ông Trần Đ yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Văn C, bà Trần Thị Tuyết L đối với phần diện tích 6.262,5m² tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Sau lưng văn phòng ấp S), mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Văn T3 và bà Trần Thị Hồng H2; Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2017, giữa ông với vợ chồng ông Trương Văn T3 và bà Trần Thị Hồng H2 là hợp pháp; Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.262,5m² tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Sau lưng văn phòng ấp S) cho ông Trần Đ là chủ sử dụng hợp pháp.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ giữ nguyên yêu cầu rút đơn yêu cầu độc lập với nội dung như đã nêu trên.

3. Bà Lữ Thị H4 trình bày: Bà H4 đồng ý và thống nhất với mọi ý kiến, lời khai và quyết định của chồng bà là ông Trần Đ. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh X trình bày: Bà là em cùng mẹ khác cha với bị đơn anh Trần Quốc T. Đối với thửa đất diện tích $126m^2$ (ngang 7m, dài 18m), tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc từ cha mẹ của anh em bà, sau khi cha mẹ mất thì anh em bà tự chia với nhau và bà được chia phần đất nêu trên, thửa đất có tứ cận một cạnh giáp mặt đường, một bên giáp ông Lê Tấn D và 2 cạnh còn lại giáp đất trống, hiện thửa đất này bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Hoàn C1 và bà Lê Thị L1 chứ không phải chuyển nhượng cho ông Lê Hùng C2 nào cả vì ông T không nhớ chính xác nên khai sai tên. Giá chuyển nhượng của toàn bộ thửa đất là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Bà cũng đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho vợ chồng ông C1, bà L1 quản lý sử dụng. Trước khi bà bán thửa đất này cho vợ chồng ông C1, bà L1 thì đây là đất trống không có công trình xây dựng và cây trồng gì cả, sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông C1, bà L1 có xây móng nhà để đó, còn việc nguyên đơn ông Tăng Văn C, bà Trần Thị Tuyết L cho rằng phía vợ chồng ông C1, bà L1 sử dụng đất có lấn qua phần đất tranh chấp giữa ông C, bà L với anh T, chị H thì bà không nắm nên không biết được sự việc diễn ra sau khi bà đã giao xong đất, đúng đất và đúng diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1, bà L1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như ý kiến cho rằng phần đất bị lấn $7,7m^2$ bà không có ý kiến hay yêu cầu gì và cũng không tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

5. Ông Lê Hoàn C1 trình bày: Vào ngày 11/6/2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh X thửa đất diện tích $126m^2$ (ngang 7m, dài 18m), tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có tứ cận một bên giáp mặt đường, một bên giáp ông Lê Tấn D và 2 cạnh còn lại giáp đất trống, với giá chuyển nhượng của toàn bộ thửa đất là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), vợ chồng ông đã trả đủ tiền và bà X đã giao đất xong cho vợ chồng ông quản lý sử dụng, khi nhận đất thì hiện trạng đất trống không có bất cứ gì trên đất, đến tháng 3/2020 thì vợ chồng ông xây móng nhà để đó để giữ ranh đất kể từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không ai tranh chấp, nay được biết nguyên đơn ông Tăng Văn C, bà Trần Thị Tuyết L cho rằng gia đình ông sử dụng đất có lấn qua diện tích đất của gia đình ông, bà $7,7m^2$ thì ông không đồng ý, diện tích vợ chồng ông mua là $126m^2$ hiện trạng không ai tranh chấp khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông và bà X có thỏa thuận miệng nếu còn dư bao nhiêu thì vẫn để cho ông sử dụng và sẽ xây dựng theo hiện trạng lấy chiều dài theo nhà ông Lê Tấn D và chiều ngang 7m, hai bên thống nhất. Việc phát sinh tranh chấp giữa ông C, bà L với gia đình ông Trần Quốc T anh của bà X thì ông hoàn toàn không biết vì từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông vẫn sử dụng hiện trạng như vậy không ai tranh chấp, gia đình bà X cũng không ai ngăn cản cho đến khi xảy ra tranh chấp với ông C, bà L thì đây là tranh chấp giữa gia đình bà X, ông T (anh bà X) ông không muốn liên quan. Trường hợp bà X yêu cầu ông phải trả lại phần diện tích $7,7m^2$ thì ông đồng ý trả lại cho bà X. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác và cũng không yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

6. Ông Trần Phú D2 trình bày: Ngôi mộ có tên Trần Mẫn B (Tên thường gọi của địa phương là T5 cô đơn) sinh năm 1937 từ trần ngày 18/10/1992 hiện đang chôn cất trên phần đất tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang mà các bên đang tranh chấp trong vụ án này là của gia đình ông, ông là con ruột của ông Trần Mẫn B và mẹ là Nguyễn Thị N (Mẹ ông hiện vẫn còn sống), lúc sinh thời cha và mẹ ông có 02 người con ruột là ông và em trai là Nguyễn Văn H5, sinh năm 1988, mẹ và em trai ông hiện đang ở cùng nhau tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông có ý kiến như sau: Nguyên trước đây gia đình ông có chôn cất cha ông bằng mộ đất có sắp đá xung quanh, khi cha mất ông chỉ mới 07 tuổi, mọi việc cúng viếng như nào ông không nắm rõ, cho đến khi ông 25 tuổi là vào khoảng năm 2010, lúc này ông đã trưởng thành ông biết được trách nhiệm của mình, từ lúc này ông là người chăm lo mộ và cúng viếng cho cha hàng năm vào ngày giỗ, ngày thanh minh, lễ tết, lâu lâu thì có em trai ông, còn mẹ thì hầu như không đi. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Văn C, bà Trần Thị Tuyết L đối với bị đơn là gia đình ông Trần Quốc T thì gia đình thì ông có ý kiến: thống nhất tự thỏa thuận việc di dời mộ, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp không thỏa thuận được ông sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác, đề nghị Tòa án không đưa gia đình ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

7. Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H5: thống nhất ý kiến ông Trần Phú D2, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST, ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu P, tỉnh An Giang) đã xét xử, quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về việc yêu cầu ông T, bà H trả lại diện tích đất 2.796,6m². Qua đo đạc thực tế là 2.751,7m² được thể hiện các điểm từ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 37, 19, 20, 23, 24, 36, 26, 27, 35, 28, 29, 30, 31 và 32 theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 558-2025 ngày 12/3/2025 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố P;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về việc yêu cầu ông D, bà H1 trả lại diện tích đất 8,3m². Qua đo đạc thực tế là 13,6m² được thể hiện qua các điểm 17, 37, 19 và 18 theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 558-2025 ngày 12/3/2025 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố P;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về việc yêu cầu bà T1 trả lại diện tích đất 8,3m². Qua đo đạc thực tế là 18,5m² thể hiện qua các điểm 20, 23, 22 và 21 theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 558-2025 ngày 12/3/2025 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố P.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Văn T3, bà Trần Thị Hồng H2 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 6.000m² qua đo đạc thực tế là 5.778,1m² (hình 5, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 10) theo Tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 95-2023 ngày 13/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai thành phố P và yêu cầu về việc buộc ông Tăng Văn C trả lại phần đất diện tích nói trên để vợ chồng ông, bà bàn giao cho ông Trần Đ.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/02/2017 giữa vợ chồng ông T3, bà H2 với ông Trần Đ và yêu cầu công nhận diện tích đất 5.778,1m² cho ông Trần Đ quản lý, sử dụng.

Đối với việc phân chia diện tích đất 5.102,1m² giữa các anh em ông T, ông D, bà T1, bà X thì các đương sự này hiện nay không tranh chấp và bà X cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2019 với vợ chồng ông C1, bà L1 nên không xem xét. Trường hợp sau này các bên có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với cây trồng và phần đất tranh chấp nằm trong một phần của móng nhà do ông C1, bà L1 xây dựng; nhà vệ sinh kế bên móng nhà; các phần mộ trên đất thì không có bất kỳ ai yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án nếu có phát sinh tranh chấp thì các bên liên quan có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

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 14/4/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương văn T3 và bà Trần Thị Hồng H2 kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xử buộc ông C, bà L trả lại cho ông, bà phần đất có diện tích là 6.000m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn trình bày:* Đồng ý với việc ông T3, bà H2 có yêu cầu rút toàn bộ nội dung kháng cáo và rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông T3, bà H2 – người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Yêu cầu được rút đơn yêu cầu độc lập và rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

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: Do ông T3 bà H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu rút đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn và rút toàn bộ nội dung kháng cáo nên đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của ông T3, bà H2 trong Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST, ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và đình chỉ xét xử phúc thẩm.

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 đã được triệu tập hợp lệ, 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 nội dung vụ án như sau*: Theo hồ sơ đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Quốc T thì cả 03 diện đất nêu trên đều thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 13 đứng tên ông Trần Quốc T, đất tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, đặc khu P, tỉnh An Giang) với tổng diện tích 5.102,1m². Diện tích đất này có nguồn gốc do cha mẹ ruột của ông T, ông D và bà T1 là cụ Nguyễn Văn T6 và cụ Trần Thị B1 sử dụng, canh tác cát nhà ở từ năm 1997. Năm 2005 cụ Trần Thị B1 chết, đến năm 2011 cụ Trần Văn T7 chết. Sau đó, các anh em ông T, ông D, bà T1 lập biên bản họp gia đình thống nhất để cho ông T đứng ra kê khai, đo đạc và đứng tên trên bản đồ địa chính thửa số 239, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.102,1m² phù hợp với nội dung xác nhận của ông Nguyễn Văn B2 (nguyên Trưởng ban Mặt trận BND ấp Suối Mây năm 2003) và ông Nguyễn Thanh T8 (Phó BND ấp Suối Mây hiện nay) (Bút lục số 296 – 299). Từ cơ sở nêu trên, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L với lý do ông C bà L chỉ nhận chuyển nhượng của ông T3 bà H2 phần đất có diện tích 13.000m² nhưng đã tự yêu cầu đo đạc tăng thêm diện tích đất trong đó chồng lẫn qua đất của ông T phần đất có diện tích là 2.751,7m², ngoài ra không có chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với phần đất này. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về việc yêu cầu phía ông T giao trả đất.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà H2 trình bày việc ông T3, bà H2 có yêu cầu xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn và rút toàn bộ nội dung kháng cáo; Nguyên đơn đồng ý với việc ông T3, bà H2 rút yêu cầu độc lập và rút kháng cáo. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu nào khác. Hội đồng xét xử nhận thấy ông T3, bà H2 rút đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn, đồng thời ông T3, bà H2 xin rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện và được nguyên đơn đồng ý, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận do không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên có hiệu lực. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Chấp nhận rút kháng cáo của ông T3, bà H2 và rút đơn yêu cầu độc lập. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST, ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

[6] 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: Do ông Trương Văn T3 và Trần Thị Hồng H2 rút đơn kháng cáo nên phải chịu một nửa án phí phúc thẩm với số tiền là 150.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0012611, ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ông T3, bà H2 được nhận lại số tiền còn thừa là 150.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 3 và 5 Điều 308, 311, 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326, 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận việc ông Trương Văn T3 và bà Trần Thị Hồng H2 rút toàn bộ nội dung kháng cáo và rút đơn yêu cầu độc lập.

Hủy và đình chỉ giải quyết một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST, ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Văn T3 và bà Trần Thị Hồng H2 với nguyên đơn ông Tăng Văn C và bà Trần Thị Tuyết L về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 6.000m² và yêu cầu ông C, bà L trả đất.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên các nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST, ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc do không có kháng cáo, kháng nghị:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về việc yêu cầu ông T, bà H trả lại diện tích đất 2.796,6m². Qua đo đạc thực tế là 2.751,7m² được thể hiện các điểm từ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 37, 19, 20, 23, 24, 36, 26, 27, 35, 28, 29, 30, 31 và 32 theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 558-2025 ngày 12/3/2025 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố P;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về việc yêu cầu ông D, bà H1 trả lại diện tích đất 8,3m². Qua đo đạc thực tế là 13,6m² được thể hiện qua các điểm 17, 37, 19 và 18 theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 558-2025 ngày 12/3/2025 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố P;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L về việc yêu cầu bà T1 trả lại diện tích đất 8,3m². Qua đo đạc thực tế là 18,5m² thể hiện qua các điểm 20, 23, 22 và 21 theo tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ 558-2025 ngày 12/3/2025 của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố P.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/02/2017 giữa vợ chồng ông T3, bà H2 với ông Trần Đ và yêu cầu công nhận diện tích đất 5.778,1m² cho ông Trần Đ quản lý, sử dụng.

Đối với việc phân chia diện tích đất 5.102,1m² giữa các anh em ông T, ông D, bà T1, bà X thì các đương sự này hiện nay không tranh chấp và bà X cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2019 với vợ chồng ông C1, bà L1 nên không xem xét. Trường hợp sau này các bên có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với cây trồng và phần đất tranh chấp nằm trong một phần của móng nhà do ông C1, bà L1 xây dựng; nhà vệ sinh kế bên móng nhà; các phần mộ trên đất thì không có bất kỳ ai yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án nếu có phát sinh tranh chấp thì các bên liên quan có quyền khởi kiện bằng một án dân sự khác.

- *Về chi phí tố tụng:* Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải nộp và đã thực hiện xong.

- *Về án phí dân sự:*

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tăng Văn C và Trần Thị Tuyết L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho ba (03) yêu cầu của ông bà với số tiền là 900.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông C và bà L đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0002967, ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang). Ông C, bà L đã thực hiện xong.

Ông Trương Văn T3 và Trần Thị Hồng H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho hai (02) yêu cầu của ông bà với số tiền là 600.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T3 và bà H2 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007732, ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang). Theo đó, ông T3, bà H2 phải nộp thêm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

H6 lại cho ông Trần Đ tạm ứng án phí với số tiền là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006954, ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang).

Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Trương Văn T3 và Trần Thị Hồng H2 phải chịu một nửa án phí phúc thẩm với số tiền là 150.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0012611, ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - An Giang). Ông T3, bà H2 được nhận lại số tiền còn thừa là 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

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 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,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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND đặc khu Phú Quốc khu vực 2 - 'An Giang;
- Phòng THADS khu vực 2 – 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