

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 608/2025/DS-PT
Ngày 19/11/2025
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 19/11/2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 386/DS-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1844/QĐ-PT, ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thanh T, sinh năm 1956; cư trú tại: số 61, đường Bờ Bắc Kinh M, thị trấn An P, huyện An Ph, tỉnh An Giang (nay số 61, đường Bờ Bắc K M, xã An P, tỉnh An Giang); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thúy: Ông Huỳnh Phước Hiệp là Luật sư của Công ty Luật TNHH Hăng luật Hiệp Định thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1959; cư trú tại: ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang (nay ấp Vĩnh L, xã Phú H, tỉnh An Giang); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Trần Thiện K, sinh năm 1965, nơi cư trú: Số 1034, ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang là người đại diện theo uỷ quyền, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/9/2025; có mặt.

2. Bà Võ Thị H, sinh năm 1962; có đơn xét xử vắng mặt.
3. Bà Trần Thị Y, sinh năm 1988; có mặt.
4. Ông Trần Phát Đ, sinh năm 1988; có mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang (nay ấp Vĩnh L, xã Phú H, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà H, bà Y và ông Đ: Ông Phạm Ngọc Kh là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Phạm Ngô và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H), sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là ấp Vĩnh L, xã Phú H, tỉnh An Giang); có mặt.
2. Ông Hồ Văn M, sinh năm 1953 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

- 2.1. Bà Trần Thanh T, sinh năm 1956; có mặt.
- 2.2. Anh Hồ Quốc P, sinh năm 1977; có đơn xét xử vắng mặt.
- 2.3. Chị Hồ Thị Xuân L, sinh năm 1983; có đơn xét xử vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là ấp Vĩnh L, xã Phú H, tỉnh An Giang).

Nơi ở hiện nay: Số 61, đường Bờ Bắc Kinh M, thị trấn An P, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là số 61, đường Bờ Bắc Kinh M, xã An P, tỉnh An Giang).

3. Cháu Trần Thị Yến Tr, sinh năm 2009; vắng mặt.
4. Cháu Trần Đạt T, sinh năm 2012; vắng mặt.

Người giám hộ cho cháu Tr và cháu Tr: Ông Trần Phát Đ và Trần Thị Y là cha mẹ ruột của cháu T và cháu Tr; có mặt.

5. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962 (chết).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm:

5.1. Bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H), sinh năm 1966; cư trú tại: Số 636, tổ 35, ấp An H, thị trấn An P, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là số 636, tổ 35, ấp An H, xã An P, tỉnh An Giang); vắng mặt.

5.2. Anh Trần Nam D, sinh năm 1992; cư trú tại: Số 863 Townquare Laurenceville, Geogia, USA 30046 (Hoa Kỳ); vắng mặt.

5.3. Anh Trần Việt V, sinh năm 1986; cư trú tại: Số 178/1B, Nguyễn Trọng T, P 8, quận Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 178/1B, Nguyễn Trọng T, phường Phú Nh, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Ông Trần Văn S, sinh năm 1917 (chết ngày 05/10/2019).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S gồm:

- 6.1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1959; có mặt.

6.2. Bà Trần Kim Ph, sinh năm 1961; vắng mặt.

6.3. Ông Trần Thiện Kh, sinh năm 1965; có mặt.

6.4. Ông Trần Thí Ngh, sinh năm 1967; có mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là ấp Vĩnh L, xã Phú H, tỉnh An Giang).

6.5. Bà Trần Kim Nh, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp Tắc Tr, xã Nhơn H, huyện An Phú, tỉnh An Giang (nay là ấp Tắc Trúc, xã Nhơn Hội, tỉnh An Giang); vắng mặt.

6.6. Ông Trần Công Định, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp Đồng Ky, xã Quốc Thái, huyện An P, tỉnh An Giang (nay là ấp Đồng K, xã Nhơn H, tỉnh An Giang); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Ph, bà Nh, bà P và ông Ngh: Ông Trần Thiện Kh, sinh năm 1965, nơi cư trú: Số 1034, ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang là người đại diện theo uỷ quyền; theo Giấy uỷ quyền ngày 04/6/2025, ngày 09/6/2025, ngày 10/6/2025 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/9/2025; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, bà Trần Thị Y và ông Trần Phát Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thanh T, đồng thời đại diện theo uỷ quyền cho ông Hồ Văn M trình bày:

Từ năm 1979 đến 1986, vợ chồng bà có ở nhờ trên đất của ông Trần Phước Th cha ông Trần Văn Đ Năm 1988, vợ chồng bà có thỏa thuận mua diện tích đất chiều rộng 10,5m dài 15m với giá 780.000 đồng của vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) có làm Giấy tay tại ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang được xác nhận ngày 01/12/1988 có thể hiện sơ đồ khu đất. Ngày 29/3/2012, vợ chồng bà có chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng người cháu Trần Văn L và Trịnh Thị L ngang 7,5m dài 15m, diện tích 157,5m². Nên phần diện tích đất còn lại theo Bản đồ hiện trạng lập ngày 29/3/2024 là ngang 3.03m dài 15m có diện tích 45,6m². Theo nội dung khởi kiện yêu cầu trả 45,6m². Nay, xác định nhà ông Trần Văn P lấn chiếm theo đo đạc: 12m² thể hiện các điểm: 11, 12, 13, 29, 20, 30 của Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện An P lập ngày 29/3/2024. Nên bà rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, vợ chồng bà chỉ yêu cầu ông P, bà H, bà Y, ông Đ và các cháu Trần Thị Yến T, cháu Trần Đạt Tr phải di dời nhà, vật kiến trúc trên đất trả lại phần đất lấn chiếm 12m² thuộc ấp Vĩnh L, xã Vĩnh L, huyện An P, tỉnh An Giang, không đồng ý nhận giá trị đất.

Ngày 30/11/1995, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng đất bề ngang cũng 15m tiếp giáp đất thổ cư nên trong Tờ chuyển nhượng có ghi Đông giáp lộ (cách lộ 15m) chạy dài đến mé sông với giá là 30 chỉ vàng 24 kara, nhưng vợ chồng bà mới trả được 15 chỉ vàng 24 kara cho ông Đ, bà Kim H, nên còn nợ 15 chỉ, phần đất này là đất bãi tiếp giáp với phần đất đường lộ mà bà đã mua vào ngày 01/12/1988. Nhưng do còn nợ ông Đ, bà Kim H 15 chỉ vàng 24kara nên khi ông Trần Văn S có kêu vợ chồng bà chia lại một nửa tức là ngang 7,5m dài đến sông Hậu, vợ chồng bà đồng ý nhượng lại

nên ông Đ mới ký tên vào biên nhận ngày 17/02/1996 là nhận của ông S 13,5 chỉ vàng 24 kara, còn nợ 1,5 chỉ nhưng sau đó ông đã trả đủ. Như vậy, phần đất rẫy của vợ chồng bà mua ngang 7,5m đã trả đủ tiền cho ông Đ, bà H. Phần diện tích ngang 7,5m dài đến mé Sông Hậu vợ chồng bà chia lại cho ông Sưng thì ông Sưng đã trả cho ông Đ, bà H đủ 15 chỉ. Nên diện tích đất của ông S mua của ông Đ, bà H là đất bãi chứ không phải là đất thổ cư.

Phần đất ngang 7,5m, dài sỏ sông tiếp giáp với đường 15m vợ chồng bà đã nhận tiền bồi thường khi Nhà nước làm khu dân cư nên không tranh chấp.

Ông Trần Thiện Kh đại diện cho các bị đơn trình bày:

Cha của ông là Trần Văn S mua mảnh đất của ông Trần Văn Đ có chiều ngang 7,5m từ lộ chạy dài đến bờ sông Hậu với giá 15 chỉ vàng 24K vào ngày 17/02/1996 được thể hiện tại các điểm 13 qua điểm 1 là 7,53m chạy dài qua điểm 4, điểm 7 đến bờ sông Hậu theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện An Phú lập ngày 18/5/2017. Việc chuyển nhượng này đã được ông Đ viết Biên nhận nhận vàng. Bắt đầu từ 1998 đến 2000, cha ông Trần Văn S đóng thuế sử dụng cho mảnh đất trên thể hiện trên các biên lai thu thuế của Chi cục thuế An P. Năm 1997, cha là ông Trần Văn S cho anh trai là vợ chồng ông Trần Văn P làm nhà trên phần đất này từ đó đến nay. Đất này tranh chấp nên chưa kê khai đăng ký để cấp quyền sử dụng đất.

Dù kết luận giám định số: 499/KLGT –PC 09 ngày 20/8/2018 đã kết luận “bề ngang 7,5m” là chữ điền thêm nhưng gia đình ông đã sử dụng và đóng thuế Nhà nước. Tòa yêu cầu cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hồ sơ cấp đất của cha là ông Trần Văn S cặp sát ranh đất với đang tranh chấp là không có. Trường hợp, Tòa xác định diện tích đất 45,6m² của vợ chồng bà Thúy, ông Mách và diện tích đất 67,4m² của bà Kiều Kim H thì bên bị đơn đồng ý di dời nhà, vật kiến trúc trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà Thúy, ông M và bà Kiều Kim H. Bên bị đơn không yêu cầu hỗ trợ di dời, bồi hoàn bất cứ khoản tiền gì đối với bà Thúy, ông Mách hay bà H. Trên phần đất tranh chấp với bà Trần Thanh T, bà Kiều Kim H có nhà ông Trần Văn P, vợ Võ Thị H, con ruột Trần Phát Đ, con dâu Trần Thị Y và hai cháu con của Đ, Y là: Trần Thị Yến T, Trần Đạt Tr.

Năm 2001, mẹ ông là bà Nguyễn Thị K chết, ông S chết ngày 15/10/2018, trong thời gian chung sống cha mẹ ông có 6 người con gồm: Trần Văn P, Trần Kim P, Trần Kim N, Trần Thiện Kh, Trần Thí Ngh, Trần Công Đ. Ông Kh đại diện theo ủy quyền của ông P, bà H, Y, Đ không đồng ý di dời nhà, trả đất cho bà T và bà Kiều Thị Kim H. Đối với cây 03 cây xoài (trồng năm 2012), 01 cây dừa (trồng năm 1996), 01 cây dừa trồng năm 2017 là do ông S trồng lúc con sống.

Bà Kiều Thị Kim H có yêu cầu độc lập trình bày:

Năm 1988, vợ chồng bà (chồng ông Trần Văn Đ) được hưởng diện tích đất ngang 15m cặp đường lộ dài đến sông Hậu (từ đường đến sông Hậu trên 100m) có bán đất thổ cư ngang 10,5m dài 15m, giá 780.000đ cặp đường lộ cho vợ chồng bà Trần Thanh T, do trước đó vợ chồng bà có mượn 780.000đ nên trừ nợ, coi như đã thanh toán xong. Phần diện tích đất thổ cư còn lại của vợ chồng bà ngang 4,5m dài 15m được thể hiện 6, 7, 20, 19 của Bản đồ hiện trạng ngày 29/3/2024 là của vợ chồng

bà. Năm 1995, vợ chồng bà mới chuyển nhượng luôn phần đất rẫy tiếp giáp phần diện tích đã bán cho vợ chồng bà T ngang 15m dài xuống tới mé sông Hậu với giá 30 chỉ vàng 24kara, bà T đã trả 15 chỉ vàng 24kara. Còn nợ 15 chỉ vàng, nhưng sau đó, bà T mới chia $\frac{1}{2}$ phần diện tích đất này ngang 7,5m sổ đến mé sông Hậu cho ông Trần Văn S với giá 15 chỉ vàng 24kara, ông S đã giao vàng này cho vợ chồng bà nhận. Diện tích vợ chồng bán là đất bãi, không phải đất thổ cập đường. Phần diện tích đất cập đường của vợ chồng bà còn lại ngang 4,5m dài 15m. Diện tích đất này hiện do Trần Văn P đang sử dụng, ông P là con ruột của ông S.

Đất bãi, ngang 15m đã bán cho bà T, phần đất của bà T ngang 7,5m dài sổ sông và phần đất ngang 7,5m dài sổ sông mà bà T chia bán cho ông Sương thì vợ chồng đã nhận tiền đầy đủ, gia đình bà không liên quan, coi như đã thanh toán xong. Đối với cây 03 cây xoài (trồng năm 2012), 01 cây dừa (trồng năm 1996), 01 cây dừa trồng năm 2017 và những loại cây khác nếu có trồng sau thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ thì bà cũng không yêu Tòa án giải quyết. Bà sẽ tranh chấp cây cối bằng vụ kiện khác. Trước khi xét xử sơ thẩm, ông Kh có xây bồn nuôi ba ba có diện tích trên phần đất tranh chấp 1,2m² thể hiện tại các điểm: 15, 32, 33, 18 thì các bên chưa tranh chấp, không yêu cầu.

Nay, bà yêu cầu ông P, bà Võ Thị H và vợ chồng Trần Thị Y, Trần Phát Đ và 02 cháu Yến T, Đạt Tr trả diện tích đã chiếm: 21,8m² thể hiện tại các điểm 14, 29, 20, 28 của Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện An P lập ngày 29/3/2024, bà không đồng ý nhận giá trị đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điều 34, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 24 Điều 3, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm Toà án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh T;

Bà T và các con ông Hồ Quốc P, Hồ Thị Xuân L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Hồ Văn M) có quyền sử dụng diện tích đất ngang 3,03m dài 14,34m diện tích 43,5m² thể hiện tại các điểm 7, 8, 21, 20 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 29/3/2024; buộc ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, Trần Thị Y, Trần Phát Đ, Trần Thị Y T, Trần Đạt Tr phải di dời nhà, vật kiến trúc, ... trả lại diện tích đất 12m² thể hiện tại các điểm: 11, 12, 13, 29, 20, 30 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An P lập ngày 29/3/2024;

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H);

Bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H), ông Trần Nam V, Trần Việt V có quyền sử dụng diện tích đất 65,2m² thể hiện tại các điểm: 6, 7, 20, 19 Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 29/3/2024, buộc ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, Trần Thị Y, Trần Phát Đ, Trần Thị Yến T, Trần Đạt Tr phải tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc,...trả lại diện tích đất

21,8m² thể hiện tại các điểm: 14, 29, 20, 28 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú lập ngày 29/3/2024.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/9/2024, ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, bà Trần Thị Y và ông Trần Phát Đ kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà Hoàng, bà Y và ông Đ trình bày: Căn cứ tài liệu Giấy biên nhận vàng năm 1996 thì ông Đ đã sang lại diện tích đất từ giáp đường lộ dài tới mé sông, có chiều ngang 7,5m là có cơ sở; vì đến năm 1997 ông P là con của ông S đã xây dựng nhà gỗ và ở từ đó cho đến nay; gia đình của bà T và ông Đ cũng không có ý kiến. Toà án sơ thẩm không xem xét đơn phản tố của ông P nên giải quyết vụ án không toàn diện, khách quan; giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, độc lập của đương sự; trên đất có cây trồng không xem xét, giải quyết; Biên bản hoà giải không đúng thành phần; đất chưa cấp giấy cho ai nhưng không hỏi cơ quan có thẩm quyền, các đương sự có quyền sử dụng đất hay không đã giải quyết. Từ những cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, bà H, bà Y và ông Đ hủy bản án sơ thẩm, đề giải quyết lại vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày: Biên nhận vàng năm 1996 của ông Đ không ghi diện tích, tứ cận thửa đất nên không có căn cứ; Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà T, nên không chấp nhận đơn phản tố của ông P là phù hợp. Đất mặt tiền ông Đ chuyển nhượng cho bà Thuý có chiều ngang 10,5m, sau đó chuyển nhượng phần còn lại cho bà T. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T nhất trí và bổ sung việc ông H cán bộ địa chính cũng có giấy xác nhận sửa lại diện tích là đúng.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo: Diện tích ngang 15m giáp lộ, dài từ lộ tới mé sông Hậu có nguồn gốc do ông Th để lại cho ông Đ; trước khi đương sự khởi kiện đã được hoà giải tại xã đúng quy định (BL: 14). Ông Đ và bà H thừa nhận chuyển nhượng cho bà T 10,5m x 15m từ năm 1988 nên Toà án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông P tháo dỡ nhà trả lại 12m², để bà T được sử dụng 3,05m x 15m là có cơ sở. Đối với biên nhận vàng năm 1996, ông Đ xác nhận sang nhượng cho ông S phần đất bãi từ giáp lộ đến mé sông và ông P đã sử dụng diện tích này từ đó đến nay; nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo phần này của ông P, bà H, bà Y và ông Đ sửa một phần bản án sơ thẩm, bác đơn phản tố của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, bà Trần Thị Y và ông Trần Phát Đ đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, được triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà T, đơn độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng; Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” có liên quan đến giao dịch, hợp đồng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án là có căn cứ, đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận diện tích đất ngang 15m cặp đường lộ, dài tới sông Hậu, có nguồn gốc của ông Trần Phước T (cha ruột của ông Trần Văn Đ) là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5]. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Thuý và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H đều trình bày ngày 01/12/1988, vợ chồng ông Đ, bà H đã chuyển nhượng cho bà Thuý một nền nhà (bà Thuý đang ở) để trừ số nợ 780.000 đồng, diện tích đất nền nhà $10,5\text{m} \times 15\text{m} = 157\text{m}^2$; đến ngày 30/11/1995, vợ chồng ông Đ, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho bà T diện tích đất bãi bề ngang 15m, sau đất nền nhà cách lộ 15m, chạy dài tới mé sông Hậu với giá là 30 chỉ vàng 24K; bà T đã trả cho ông Đ, bà H được 15 chỉ vàng 24K, do ông Trần Văn S (cha của ông P) yêu cầu vợ chồng bà T chia lại một nữa ngang 7,5m dài tới mé sông Hậu, vợ chồng bà T đồng ý nhượng lại nên ông Đ mới ký tên vào Biên nhận ngày 17/02/1996 là nhận của ông S 13,5 chỉ vàng 24K, còn nợ 1,5 chỉ vàng 24K nhưng sau đó ông S đã trả đủ. Diện tích của ông S là đất bãi chiều ngang 7,5m, cách lộ 15m, dài tới mé sông Hậu vợ chồng bà T chia lại cho ông S chứ không phải là đất nền nhà.

[6]. Đối chiếu tài liệu Đơn xin xác nhận của vợ chồng ông Đ, bà H lập ngày 01/12/1988, gửi cho UBND thị trấn An P và UBND xã Vĩnh L thể hiện vợ chồng ông Đ, bà H đã chuyển nhượng cho bà Thuý một nền nhà (bà T đang ở), diện tích $15\text{m} \times 10,5\text{m} = 157,5\text{m}^2$; trong đó, chữ số 7,5m sửa thành 10,5m và $112,5\text{m}^2$ sửa thành $157,5\text{m}^2$, nguyên nhân của việc sửa chữa các chữ số trên theo ông Đ, bà H là sau khi chuyển nhượng và đo đạc lại thấy không phù hợp thực tế nên sửa chữa (BL: 06). Tuy nhiên, theo thoả thuận của ông Đ, bà H giao cho bà T diện tích nền nhà đang ở $112,5\text{m}^2$ ($7,5\text{m} \times 15\text{m}$), để trừ 780.000 đồng ông Đ, bà H nợ bà T nhưng khi sửa lại giao cho bà T $157,5\text{m}^2$ ($10,5\text{m} \times 15\text{m}$) lớn hơn diện tích cũ không có thoả thuận lại số tiền hai bên phải đối trừ nhau là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, phần xác nhận của ông Võ Văn H là cán bộ địa chính xã Vĩnh L ngày 23/9/1995 về diện tích đất ông Đ sang nhượng cho bà T cũng bị sửa từ $112,5\text{m}^2$ thành $157,5\text{m}^2$ là không phù hợp; vì tại điểm ông Võ Văn H xác nhận là trên 6 năm (1988-1995), nếu diện tích đất $157,5\text{m}^2$ đã bị sửa chữa trước đó thì khi xác nhận ông H phải xác nhận đúng diện tích đã sửa chữa mới phù hợp, nhưng diện tích $157,5\text{m}^2$ đã bị sửa chữa và khi Chủ tịch UBND xã Vĩnh L xác nhận không xác nhận diện tích đất sang nhượng hay diện tích bị sửa chữa là không đúng quy định của pháp luật. Dù bà T có cung cấp giấy

tay xác nhận của ông Chủ tịch UBND xã Vĩnh L viết ngày 02/4/2017 và ông Võ Văn H cán bộ địa chính xã viết ngày 07/8/2017, nhưng nội dung xác nhận không phù hợp với tài liệu Đơn xin xác nhận của vợ chồng ông Đ, bà H lập ngày 01/12/1988 nên chưa đủ cơ sở để xác định là chứng cứ giải quyết vụ kiện.

[7]. Theo tài liệu Biên nhận ngày 17/02/1996 do bị đơn ông Trần Văn P cung cấp đã thể hiện ông Trần Văn Đ có nhận của chú ruột là ông Trần Văn S (cha của ông P) 15 chỉ vàng 24K, để nhượng lại số đất bãi từ đường trở ra tới sông (BL: 137). Đối chiếu Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/11/1995, do bà T cung cấp thì vợ chồng ông Đ, bà Hoàng đã chuyển nhượng cho bà T diện tích đất bề ngang 07,5m, dài từ cách lộ 15m tới thẳng mé sông Hậu; với số vàng 7,5 chỉ vàng 24K...(BL: 27). Như vậy, có căn cứ ông Đ, bà H đã chuyển nhượng đất nền nhà ngày 01/12/1988 và chuyển nhượng đất bãi ngày 30/11/1995 cho bà T xong; đến ngày 17/02/1996 ông Đ mới chuyển nhượng đất còn lại cho ông Trần Văn S và theo Biên nhận ngày 17/02/1996 thì ông Đ đã chuyển nhượng cho ông S số đất bãi từ đường trở ra tới sông.

[8]. Tại phiên toà bà T xác nhận ngày 01/12/1988, bà T nhận sang nhượng của ông Đ, bà H đất nền nhà, đến ngày 29/3/2012 bà T chuyển nhượng cho vợ chồng cháu Trần Văn L, Trịnh Thị L diện tích đất nền nhà 112,5m² (7,5m x 15m) để xây dựng cây xăng từ đó cho đến nay; bà T cũng xác nhận năm 1997, ông P xây dựng nhà ở, loại nhà gỗ có tổng diện tích 67,9m². Theo Biên bản thẩm định tại chỗ của Toà án và Bản vẽ hiện trạng khu đất lập ngày 29/3/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh An P, tỉnh An Giang thì phần đất tranh chấp giữa bà T và bà H với ông P, ngoài nhà, công trình và cây trồng của ông P không có công trình, nền móng nhà còn lại của bà T. Do đó, bà T cho rằng diện tích đất đo thực tế 43,5m² (3,03m x 15m), giáp với đường lộ thuộc quyền sử dụng của T và bà H cho rằng diện tích 65,2m² (4,5m x 15m), giáp với đường lộ vợ chồng ông Đ, bà H không chuyển nhượng cho ông Trần Văn S là không phù hợp với nội dung Biên nhận ngày 17/02/1996 của ông Đ và thực tế sử dụng đất của ông P từ năm 1997 đến nay.

[9]. Từ những tài liệu và phân tích trên, có cơ sở xác định ông Đ đã chuyển nhượng cho ông S diện tích đất chiều ngang 7,5m, chiều dài từ đường trở ra tới sông. Do đó, bà T và bà H yêu cầu ông P và gia đình tháo dỡ nhà và công trình đã xây dựng từ năm 1997, để giao trả cho bà Thuý diện tích đất 43,5m² (3,03m x 15m) và giao trả cho bà H diện tích đất 65,2m² (4,5m x 15m) là không có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, các bên đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi nội dung Hội đồng xét xử đã phân tích;

[10]. Lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho ông P, bà H, bà Y và ông Đ yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm là chưa đủ căn cứ; quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông P, bà H, bà Y và ông Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà T và đơn yêu cầu độc lập của bà H đối với gia đình ông P; về các chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm bà T và bà H phải chịu, chi phí giám định bà T và ông P mỗi người chịu ½, án phí phúc thẩm ông P, bà H, bà Y và ông Đ không phải chịu, do bà T và bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, bà Trần Thị Y và ông Trần Phát Đ; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 2, khoản 3 Điều 92; điểm d khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273; Điều 278; khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013. Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm Toà án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Bác khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh T; về việc yêu cầu ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, bà Trần Thị Y, ông Trần Phát Đ, bà Trần Thị Yến T, ông Trần Đạt Tr phải di dời nhà, vật kiến trúc, ... trả lại diện tích đất 43,5m² (ngang 3,03m, dài 14,34m), thể hiện tại các điểm: 7, 8, 31, 21, 20 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh An P lập ngày 29/3/2024.

2. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H); về việc yêu cầu ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, bà Trần Thị Y, ông Trần Phát Đ, bà Trần Thị Yến T, ông Trần Đạt Tr phải tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc,...trả lại diện tích đất 65,2m² (ngang 4,5m, dài 14,58m), thể hiện tại các điểm: 6, 7, 20, 19 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh An P lập ngày 29/3/2024.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định (tại Tòa án nhân dân huyện An P) là 2.518.300 đồng (bà T nộp); bà Trần Thanh T và bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) phải chịu nên bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) phải hoàn trả cho bà Trần Thanh T 1.259.150 đồng.

Chi phí tố tụng đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (tại Toà án nhân dân tỉnh An Giang) là 4.081.000 đồng (bà T nộp); bà Trần Thanh T và bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) phải chịu nên bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) phải hoàn trả cho bà Trần Thanh T 2.040.500 đồng.

Chi phí định giá theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng số 022-2024/BBTLHĐ-VVAC ngày 04/4/2024 là 5.300.000 đồng (bà Thuý nộp); bà Trần Thanh T và bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) phải chịu nên bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) phải hoàn trả cho bà Trần Thanh T 2.650.000 đồng.

Chi phí giám định chữ viết: 2.040.000 đồng phiếu thu ngày 06/9/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang (bà T nộp); bà Trần Thanh T và ông Trần Văn P phải chịu nên ông Trần Văn P phải hoàn trả cho bà Trần Thanh T 1.020.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thanh T được miễn; hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0005641 ngày 18/01/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An p cho bà T.

Bà Kiều Thị Kim H (Kiều Kim H) được miễn; hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0011213 ngày 08/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An P cho bà Kim H.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn P, bà Võ Thị H, bà Trần Thị Y, ông Trần Phát Đ không phải chịu nên hoàn trả cho bà Trần Thị Y, ông Trần Phát Đ mỗi người 300.000đ theo các Biên lai thu số: 0000432 và 0000433 ngày 11/9/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTPP.

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

Đặng Văn Ý

