

Bản án số: 249/2026/DS-PT

Ngày: 19 - 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng 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: Ông Trần Bình Đào.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Linh.

Ông Trần Bá Kha.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 207/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1959. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: **Số A đường P, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số A đường P, khu phố D, phường H, tỉnh An Giang).**

2. Bị đơn: Bà **Lâm Thị C**, sinh năm 1940 (CCCD số: 091140000067). Vắng mặt.

Địa chỉ: **Số A đường P, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số A đường P, khu phố D, phường H, tỉnh An Giang).**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Lâm Thị C**: Ông **Huỳnh Tài Đ**, sinh năm 1957 (CCCD số: 091057007515). Có mặt.

Địa chỉ: **Khu phố T, phường M, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố T, phường H, tỉnh An Giang).**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Lâm Thị C**: Bà **Cao Thị Tổ Q** – Trợ giúp viên của **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A**. Có mặt.

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

3.1. Ông **Quách Châu T** (chồng bà **Trần Thị H**), sinh năm: 1951 (CCCD số: 094051000194). Vắng mặt.

Địa chỉ: **Số A đường P, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số A đường P, khu phố D, phường H, tỉnh An Giang)**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **T**: Ông **Quách Châu T1**, sinh năm 1980 (CCCD số: 094080000802); Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: **Khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố D, phường H, tỉnh An Giang)**.

3.2. Bà **Lâm Thị C1** (con bà **Lâm Thị C**), sinh năm 1963 (CCCD số: 091163001107). Có mặt.

Địa chỉ: **Số A đường P, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số A đường P, khu phố D, phường H, tỉnh An Giang)**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **C1**: Ông **Huỳnh Tài Đ**, sinh năm 1957 (CCCD số: 091057007515). Có mặt.

Địa chỉ: **Khu phố T, phường M, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố T, phường H, tỉnh An Giang)**.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Trần Thị H** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **H** là ông **Quách Châu T1** trình bày:**

Ngày 13/12/2016 bà **Trần Thị H** được **Ủy ban nhân dân thị xã H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334 tại thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang**. Do điều kiện kinh tế nên bà chưa san lấp mặt bằng và xây dựng hàng rào, đến nay bà **H** xây dựng hàng rào thì phát hiện hàng rào do bà **Lâm Thị C** xây dựng và sử dụng nghiêng và lấn sang phần đất của bà **H** nên phía bà **H** có yêu cầu bà **C** sửa chữa lại hàng rào nhưng bà **C** không đồng ý, do đó xảy ra tranh chấp.

Bà **H** thống nhất theo các diện tích đã được đo đạc xác định tại tờ trích đo địa chính số TĐ 176-2023 (58, 78-7), ngày 08/11/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H**, đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 14, B, 9, 14 với diện tích 13,7 m² (8,1 m² + 5,6 m²). Đồng thời thống nhất với kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số Vc 24/05/05/CT-VATA ngày 14/5/2024 của **Công ty TNHH MTV Đ1** và đề nghị tiếp tục sử dụng kết quả định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay bà **H** khởi kiện yêu cầu bà **C** phải tháo dỡ, di dời phần hàng rào bị nghiêng sang phần đất của bà **H** và xây dựng lại đúng vị trí ranh đất hai bên sử dụng. Phần đất này là tài sản chung của vợ chồng bà **Trần Thị H** và ông **Quách Châu T**.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất do bà **Trần Thị H** sử dụng có chiều ngang 0,45m, chiều dài dọc theo ranh giới đất kéo dài từ đường **P** đến con rạch phía sau có diện tích là 51,9m², đất tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** thuộc sử dụng chung của gia đình bà **C** và gia đình bà **H** thì ông **T1** không đồng ý. Ông **T1** cho rằng trước đây Chủ tịch **Ủy ban nhân dân tỉnh K** đã ban hành Quyết định số 550/QĐ-CT ngày 13/3/2003 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông **Quách Châu T**, phần đất bà **Trần Thị H** tranh chấp với bà **Lâm Thị C** là sử dụng chung giữa hai gia đình, có chiều ngang 0,45m, chiều dài khoảng 25,3m, diện tích 10,62m². Tuy nhiên bà **C** lại yêu cầu gia đình ông trả lại phần đất có chiều ngang 0,45m, chiều dài hết đất để sử dụng chung là không có căn cứ.

Ông thống nhất đối với diện tích đất đã được công nhận sử dụng chung, diện tích đất còn lại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H** nên ông không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà **C**.

Đối với phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H** nhưng qua đo đạc xác định hiện nay do bà **C** sử dụng diện tích là 13,5 m² ODT và 250,7 m² CLN thì ông **T1** không tranh chấp và đồng ý tiếp tục sử dụng theo ranh giới, hiện trạng sử dụng đất tại các vị trí này theo trích đo và tự điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

*** Tại đơn phản tố, bị đơn bà **Lâm Thị C** và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Lâm Thị C** trình bày:**

Bà **Lâm Thị C** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà **C** cho rằng phần đất của bà do bà quản lý sử dụng từ năm 1981, đến năm 1988 gia đình bà xây nhà thì đã tranh chấp với bà **H**. Qua giải quyết của **Ủy ban nhân dân thị xã H** ngày 16/9/1988 và của **Ủy ban nhân dân tỉnh K** ủy quyền cho Chánh Thanh tra tỉnh giải quyết ngày 08/10/2001 đều chấp thuận phần đất này của gia đình bà. Đồng thời Quyết định số 550/QĐ-CT ngày 13/3/2003 của Chủ tịch **Ủy ban nhân dân tỉnh K** về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông **Quách Châu T**, cư ngụ tại **số A, đường P, phường Đ** cũng đã chấp thuận phần đất bà **Trần Thị H** tranh chấp với bà là sử dụng chung giữa gia đình bà và gia đình ông **Quách Châu T**, bà **Trần Thị H**. Nếu Ủy ban nhân dân tỉnh đã giải quyết cho gia đình bà sử dụng chung phần đất 0,45m ngang với gia đình bà **H** thì cũng có nghĩa là bà sẽ được sử dụng chung cả con hẻm chung kéo dài ra phía sau để làm thoát nước. Do đó bà không đồng ý tháo dỡ hàng rào bị nghiêng vì cho rằng không có lấn sang đất của bà **H** mà vẫn nằm trên 0,45m đất sử dụng chung.

Bà **Lâm Thị C** có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 0,45m, chiều dài khoảng 126,14m, diện tích 56,77 m², đất tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** do bà **Trần Thị H** sử

dụng và được cấp giấy chứng nhận thuộc sử dụng chung của gia đình bà C và gia đình bà H.

Thông nhất theo diện tích đất tranh chấp theo tờ trích đo địa chính số TĐ 176-2023 (58, 78-7) ngày 08/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác định: Phần đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 1 có diện tích 51,9 m² (10,6 m² + 9,9 m² + 31,4 m²).

Nay bị đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo trích đo nêu trên, rút lại một phần yêu cầu phản tố diện tích đã được UBND tỉnh công nhận sử dụng chung 10,6 m². Đồng thời đồng ý tiếp tục sử dụng kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số Vc 24/05/05/CT-VATA ngày 14/5/2024 của Công ty TNHH MTV Đ1 để làm căn cứ giải quyết vụ án mà không phải định giá lại.

Đối với phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng qua đo đạc xác định hiện nay do bà C sử dụng diện tích là 13,5 m² và 250,7 m² do bà H không tranh chấp và đồng ý sử dụng theo hiện trạng thì ông D thống nhất. Từ khi được cấp giấy bà C không có khiếu nại gì về diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà và bà cho rằng đất mà bà quản lý, sử dụng đúng diện tích được cấp giấy.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Châu T do người đại diện theo ủy quyền là ông Quách Châu T1 trình bày:

Ông Quách Châu T là chồng của bà Trần Thị H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T hoàn toàn thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H đối với bị đơn, không thống nhất yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị C1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tài Đ trình bày:

Bà C1 là con gái ruột của bà C, căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất đang tranh chấp là do bà C và bà C1 quản lý, sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà C1 hoàn toàn thống nhất với trình bày và yêu cầu phản tố của bà C đối với nguyên đơn.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – An Giang) quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H. Buộc bị đơn bà Lâm Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị C1 tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, công trình xây dựng gồm: phần tường rào có hiện trạng dài 39,7m, tường gạch cao 0,5m, lưới b40 cao 1,8m trả lại cho bà Trần Thị H diện tích 8,1 m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm 14,B,9,10,11,12,13,14 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh

Kiên Giang do UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 13/12/2016.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc yêu cầu bị đơn bà Lâm Thị C trả lại diện tích 5,6 m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm 14,13,12,11,10, 9,14 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang do UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 13/12/2016 nhưng hiện trạng do bà C sử dụng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị C đối với nguyên đơn bà Trần Thị H do bị đơn tự nguyện rút yêu cầu tranh chấp diện tích 10,6 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 18,19,20,21,22,23,18 hiện nay hai bên đang sử dụng hiện trạng là hẻm chung đã được Chủ tịch UBND tỉnh K giải quyết theo quyết định số 550/QĐ-CT ngày 13/3/2003.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Lâm Thị C đối với diện tích còn lại là 41, m², trong đó gồm có 9,9 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 23,24,28,27,17,18,23 và diện tích 31,4 m² CLN được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,27,28,25,26,1 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang do UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 13/12/2016.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý giữ nguyên hiện trạng ranh giới sử dụng đất tại các vị trí còn lại và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng đã được trích đo cho phù hợp theo quy định pháp luật.

Các diện tích và hình thể hiện trạng đất nêu trên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2023, 02/12/2024 của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 08/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

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

*** Ngày 17/6/2025, bị đơn bà Lâm Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị C1 kháng cáo với nội dung:**

Yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - An Giang).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị C về việc yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị H trả lại phần đất 41m² (trong đó: 9,9m² đất ODT và 31,4m² đất cây lâu năm) thuộc GCN QSDĐ số CH 04334 do UBND thị xã H

cấp ngày 13/12/2016 đứng tên bà **Trần Thị H**, thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố D, phường H, tỉnh An Giang)**.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1**, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1** thống nhất trình bày: Bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1** giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn bà **Trần Thị H** vắng mặt, nên không có ý kiến trình bày.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

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 hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – An Giang).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; kết quả tranh luận tại phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1**.

[2.1] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà **Trần Thị H** yêu cầu bà **Lâm Thị C** trả lại quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, tờ bản đồ số 7, thửa số 58, tọa lạc tại **tổ K, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** được cấp cho bà **Trần Thị H**, diện tích tranh chấp là (8,1 m², 5,6 m²) loại đất vườn (LNK), đã được Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là **thành phố H**) cấp cho bà **H** đứng tên sử dụng, hiện nay đất do bà **C** xây dựng hàng rào nghiêng sang và móng hàng rào lấn chiếm ranh giới sử dụng đất.

Bị đơn bà **Lâm Thị C** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị H**; bà **Lâm Thị C** phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 0,45 m, diện tích 51,9 m², tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** do bà **Trần Thị H** sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H** thuộc quyền sử dụng chung của gia đình bà **C** và gia đình bà **H**; diện tích đất tranh chấp 51,9 m² gồm (10,6 m² + 9,9 m² + 31,4 m²) theo trích đo và bà **C** rút lại một phần yêu cầu phản tố có diện tích 10,6 m² do đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết xong.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lâm Thị H1**.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Xét về nguồn gốc nhà, đất của bà **Trần Thị H**, ông **Quách Châu T** và của bà **Lâm Thị C1**, bà **Lâm Thị C**:

*Nguồn gốc đất của hộ bà **Lâm Thị C1** đang sử dụng tại số A đường P, khu phố D, phường Đ, thị xã H (nay là khu phố D, phường H, tỉnh An Giang):* Trước đây là của bà **Trần Thị M** chuyển nhượng lại cho bà **Lâm Thị C** (mẹ bà **C1**) vào năm 1981. Đến năm 1988, bà **C** làm đơn xin phép xây dựng nhà với diện tích ngang 5,4m dài 19m và được **UBND huyện H** chấp thuận ngày 16/9/1988, bà **C** tiến hành xây dựng nhà và làm tường rào phía giáp đất với ông **T** dài 22,35m. Sau đó bà **C** xây thêm căn nhà sau có vách tường thẳng với tường rào phía trước và cửa sổ nhà sau có mái che de ra phía ngoài tường rào là 0,45m x 0,65m, phần nhà ở và sân rào bà **C**, bà **C1** đang sử dụng hiện nay là 240,6m² (ngang trước 7,8m, ngang giữa 7,55m, ngang sau 7,9m).

*Nguồn gốc thừa đất số 182 của gia đình ông **Quách Châu T**, bà **Trần Thị H** sử dụng:* Trước năm 1988, là của gia đình bà **Trần Thị H2**, **Trần Thị Á** (cháu bà **H2**) sử dụng cất nhà ở. Năm 1991, bà **Á** chuyển nhượng căn nhà này lại cho gia đình ông **Quách Châu T** diện tích 4m x 10m = 40m² với giá ba triệu đồng, có đơn xin bán nhà được **UBND thị trấn** xác nhận ngày 19/9/1991.

[2.2.2] Xét về quá trình sử dụng nhà, đất và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Trần Thị H**, ông **Quách Châu T** và của bà **Lâm Thị C1**, bà **Lâm Thị Cu**.

Quá trình sử dụng, ông **T** bồi đắp thêm và sử dụng toàn bộ diện tích 115,86m² đất nêu trên từ trước đến nay, gồm nhà ở 105,24 m² ngang trước 4,1m, ngang sau 4,22m, dài 25,3m và đất hẻm chung 10,62 m². Năm 2000, bà **H** làm đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất được sở địa chính ký xác nhận với diện tích 115 m² (4,7m + 4,5m ; 2 x 25m). Tháng 10/2000, gia đình ông **T** xin phép xây dựng nhà và yêu cầu bà **C1** tháo dỡ mái che cửa sổ, bà **C1** không đồng ý nên xảy ra tranh chấp diện tích 10,62 m² đất con hẻm với ông **T**.

Bà **C1** cho rằng, phần đất này nằm trong số đất gia đình bà chuyển nhượng của bà **M**. Sự việc được **UBND phường** tổ chức hòa giải nhưng không thành. **UBND thị xã H** ra quyết định 162/QĐ-UB ngày 14/5/2001 và **UBND tỉnh** xem xét, Chánh Thanh tra tỉnh được chủ tịch **UBND tỉnh** ủy quyền ra quyết định số 260/QĐ-TTr ngày 08/10/2001 về việc giải quyết giữ nguyên hiện trạng diện

tích 105,24 m² cho ông **T** sử dụng, còn lại diện tích 10,62 m² đất con hẻm giải quyết cho gia đình bà **C1** sử dụng. Ông **T** không đồng ý và tiếp tục làm đơn khiếu nại. Ngày 13/3/2003, chủ tịch **UBND tỉnh K** ban hành quyết định 550/QĐ-CT xác định việc UBND tỉnh giữ nguyên hiện trạng diện tích 105,24 m² cho ông **T** sử dụng là đúng pháp luật về nhà ở, đất ở. Nhưng giải quyết 10,62 m² cho bà **C1** sử dụng là không phù hợp, vì bà **C1** không có giấy tờ hợp pháp chứng minh về quyền sử dụng đất này, giấy chuyển nhượng đất do bà **C** (mẹ bà **C1**) nhờ ông **Thái Cẩm L** viết hộ sau thời gian chuyển nhượng 10 năm là không có giá trị về mặt pháp lý. Do đó ông **T** khiếu nại là có căn cứ và Chủ tịch UBND tỉnh khẳng định quyết định số 260/QĐ-TTr ngày 08/10/2001 của Chánh thanh tra tỉnh được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền về việc giải quyết giữ nguyên hiện trạng diện tích 105,24 m² (chưa kể diện tích đất vườn) cho ông **Quách Châu T** sử dụng là đúng pháp luật về nhà ở, đất ở. Đồng thời điều chỉnh giải quyết diện tích 10,62 m² là đất hẻm cho hai hộ ông **Quách Châu T** và bà **Lâm Thị C1** sử dụng chung. Quyết định có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký quyết định và đây là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp giữa bà **H** và bà **C** thể hiện thửa số 58, tờ bản đồ DH-07 có diện tích 107,1m² loại đất ở tại đô thị (ODT) và 407,2m² đất trồng cây lâu năm (CLN), tổng diện tích là 514,3m² cụ thể: Diện tích đất bà **H** tranh chấp gồm 8,1 m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm 14,B,9,10,11,12,13,14 là phần hàng rào do bà **C** xây dựng và sử dụng; 5,6m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm 14,13,12,11,10, 9,14 do bà **C** sử dụng; diện tích đất bà **C** phản tố yêu cầu công nhận sử dụng chung là 51,9 m² (trong đó có 10,6m² ODT + 9,9m² ODT + 31,4m² CLN) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,1; diện tích tranh chấp trước đây đã được Chủ tịch **Ủy ban nhân dân tỉnh G** có diện tích 10,6m² ODT được giới hạn bởi các điểm 18,19,20,21,22,23,18 hiện nay hai bên đang sử dụng là hẻm chung; diện tích 9,9 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 23,24,28,27,17,18,23 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **H**; diện tích 31,4 m² CLN được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,27,28,25,26,1 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **H**; diện tích 13,5 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 18,17,27,F,H,18 hiện trạng bà **C** đang sử dụng thuộc thửa 58 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H**; diện tích 250,7 m² CLN được giới hạn bởi các điểm 14,9,7,8,E,F,27,16,15,14 hiện trạng bà **C** đang sử dụng thuộc thửa 58 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H**.

Tại Công văn số 221/UBND-TNMT ngày 19/4/2024 của **Ủy ban nhân dân thành phố H** thông tin cụ thể: Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC848589, số vào sổ CH04334 do **UBND thị xã H** (nay là **thành phố H**) cấp cho bà **Trần Thị H** ngày 13/12/2016 có nguồn gốc trước năm 1991 là đất trống, không ai sử dụng. Đến năm 1991, bà **H** khai phá sử dụng cất nhà ở và trồng cây. Do tại khu đường Phương Thành lúc này nhà nước quy định chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ mép **đường P** vào 25m (sau khi đã trừ lộ giới) và thửa

đất này nằm ở vị trí sau 25m nên chưa xem xét cấp giấy, trên thực tế thửa đất này bà **H** đã sử dụng ổn định từ năm 1991. Qua kiểm tra thực tế thửa đất được xác định thửa đất số 58 được tách ra từ thửa 05 có tổng diện tích 514,3m² (trong đó có 107,1 m² ODT và 407,2 m² CLN). Thửa đất này và tên chủ sử dụng đất **Trần Thị H** được nhà nước ghi nhận trong sổ mục kê đất đai năm 2003. Hiện bà **H** sử dụng ổn định đúng ranh đất và không có tranh chấp. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 340500 do **UBND thị xã H** (nay là **thành phố H**) cấp cho bà **Lâm Thị C** ngày 24/5/2011. Phần đất có tổng diện tích 1.105 m², trong đó đất ODT 200 m², CLN 905 m², 200 m² đất ở có 187,5 m² làm nhà và các công trình phụ trước ngày 15/10/1993, còn lại 12,5 m² sử dụng làm nhà ở vào năm 2000 thuộc thửa số 06, tờ bản đồ ĐH-07.

Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 58, tờ bản đồ ĐH-07 cấp cho bà **Trần Thị H** năm 2016 và thửa 06, tờ bản đồ ĐH-07 cấp cho bà **Lâm Thị C** năm 2011 cũng như sơ đồ tổng thể khu đất thì không thể hiện nương thoát nước sử dụng chung giữa gia đình bà **H** và bà **C**.

Cấp sơ thẩm, chấp nhận một phần và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị H** đối với bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1** là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lâm Thị Cu** .

[2.3.1] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lâm Thị C** về việc bị đơn bà **Lâm Thị C** yêu cầu tranh chấp diện tích 10,6 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 18,19,20,21,22,23,18 hiện nay hai bên đang sử dụng hiện trạng là hẻm chung đã được Chủ tịch **UBND tỉnh K** giải quyết theo quyết định số 550/QĐ-CT ngày 13/3/2003 đối với diện tích đất 17.732,8m² do đất nằm trong Vườn quốc gia nên không yêu cầu công nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bị đơn bà **Lâm Thị C** rút lại yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm đình chỉ đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lâm Thị C** là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lâm Thị C** đối với nguyên đơn bà **Trần Thị H** về việc bị đơn bà **Lâm Thị C** yêu cầu đối với diện tích còn lại là 41,3m², trong đó gồm có 9,9 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 23,24,28,27,17,18,23 và diện tích 31,4m² CLN được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,27,28,25,26,1 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** do **UBND thị xã H** (nay là **thành phố H**) cấp cho bà **Trần Thị H** vào ngày 13/12/2016.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Như nhận định trên tại mục [2.2] Xét thấy quyền sử dụng đất mà bị đơn yêu cầu công nhận thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 58, tờ bản đồ DH-07 cấp cho bà **Trần Thị H** năm 2016, không thể hiện có mương thoát nước chung và sơ đồ tổng thể cũng không có thể hiện, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **UBND thị xã H** cấp cho bà **Trần Thị H** số 07499 QSDĐ/ĐH ngày 12/7/2004 tại thửa số 05, tờ bản đồ DH-07 có diện tích 116,4 m² đất ở lâu dài, chiều ngang giáp **đường P** 4,91m, ngang giáp đất nhà nước quản lý 4,40m, dài 25m, cạnh giáp thửa số 06 chỉ thể hiện mương thoát nước rộng 0,4m, dài 25m.

Cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Lâm Thị C** đối với diện tích còn lại là 41,3 m², trong đó gồm có diện tích 9,9m² ODT được giới hạn bởi các điểm 23,24,28,27,17,18,23 là đất nằm trong giấy chứng nhận cấp cho bà **H**, diện tích 31,4 m² CLN được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,27,28,25,26,1 là đất nằm trong giấy chứng nhận cấp cho bà **H**; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà **Trần Thị H** đồng ý giữ nguyên hiện trạng ranh giới sử dụng đất tại các vị trí còn lại và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng được trích đo là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – An Giang).

[3] Về chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí thu thập hồ sơ:

Nguyên đơn bà **Trần Thị H** phải chịu chi phí thu thập hồ sơ số tiền là 750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000082 ngày 07/01/2025 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H**. Dương sự đã nộp đủ.

3.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.944.864 đồng theo Hóa đơn GTGT số 00000981 ngày 15/11/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H**. Bà **H** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích không được chấp nhận số tiền là 189.413 đồng. Bà **C** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.755.451 đồng.

3.3. Về chi phí định giá tài sản:

Chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng theo Hóa đơn GTGT số 00000018 ngày 23/5/2024 của **Công ty TNHH MTV Đ1**. Bà **H** phải chịu chi phí định giá tài sản đối với diện tích không được chấp nhận số tiền là 535.652 đồng. Bà **C** phải chịu chi phí định giá tài sản số tiền là 4.964.348 đồng.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà **Trần Thị H** và bị đơn bà **Lâm Thị C** là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1** là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – An Giang).

Áp dụng Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 49, Điều 50 và Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị H** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1**.

1.1. Buộc bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1** tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng gồm phần tường rào có hiện trạng dài 39,7m, tường gạch cao 0,5m, lưới b40 cao 1,8m.

1.2. Buộc bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1** giao trả lại cho nguyên đơn bà **Trần Thị H** diện tích 8,1 m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm 14,B,9,10,11,12,13,14 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** do **UBND thị xã H** (nay là **thành phố H**) cấp cho bà **Trần Thị H** vào ngày 13/12/2016.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị H** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà **Lâm Thị C** về việc nguyên đơn bà **Trần Thị H** yêu cầu bị đơn bà **Lâm Thị C** trả lại diện tích 5,6 m² đất CLN được giới hạn bởi các điểm 14,13,12,11,10, 9,14 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** do **UBND thị xã H** (nay là

thành phố H) cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 13/12/2016 nhưng hiện trạng do bà C sử dụng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với nguyên đơn bà Trần Thị H về việc bị đơn bà Lâm Thị C yêu cầu tranh chấp diện tích 10,6 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 18,19,20,21,22,23,18 hiện nay hai bên đang sử dụng hiện trạng là hẻm chung đã được Chủ tịch UBND tỉnh K giải quyết theo quyết định số 550/QĐ-CT ngày 13/3/2003.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với nguyên đơn bà Trần Thị H về việc bị đơn bà Lâm Thị C yêu cầu đối với diện tích còn lại là 41,3m², trong đó gồm có 9,9 m² ODT được giới hạn bởi các điểm 23,24,28,27,17,18,23 và diện tích 31,4m² CLN được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,27,28,25,26,1 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04334, thửa số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố D, phường D, thành phố H, tỉnh Kiên Giang do UBND thị xã H (nay là thành phố H) cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 13/12/2016.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý giữ nguyên hiện trạng ranh giới sử dụng đất tại các vị trí còn lại và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng đã được trích đo cho phù hợp theo quy định pháp luật.

Các diện tích và hình thể hiện trạng đất nêu trên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2023, 02/12/2024 của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 08/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

6. Về Chi phí thu thập hồ sơ:

Nguyên đơn bà Trần Thị H phải chịu chi phí thu thập hồ sơ số tiền là 750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000082 ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H. Đương sự đã nộp đủ.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.944.864 đồng theo Hóa đơn GTGT số 00000981 ngày 15/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H. Bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích không được chấp nhận số tiền là 189.413 đồng. Bà C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.755.451 đồng.

8. Về chi phí định giá tài sản:

Chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng theo Hóa đơn GTGT số 00000018 ngày 23/5/2024 của Công ty TNHH MTV Đ1. Bà H phải chịu chi phí định giá tài sản đối với diện tích không được chấp nhận số tiền là 535.652 đồng. Bà C phải chịu chi phí định giá tài sản số tiền là 4.964.348 đồng.

9. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà **Trần Thị H** và bị đơn bà **Lâm Thị C** là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà **Lâm Thị C** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị C1** là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí, án phí và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- TAND khu vực 8 – An Giang;
- Phòng THADS khu vực 8 – An Giang;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo