TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 321/2025/DS-PT Ngày: 19/11/2025 *V/v: Đòi tài sản là 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: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

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

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

Ngày 19 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2025/TLPT-DS, ngày 23 tháng 10 năm 2025, về: "*Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 309/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1957. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L là*: Ông Cao Việt X, sinh năm 1956. Có mặt.

Cùng địa chỉ (cũ): số A, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: số A, đường L, phường R, tỉnh An Giang;

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị L:* Luật sư Trần Dũng A - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. Có mặt.

Địa chỉ: số H, đường N, phường R, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Kim V, sinh năm 1960. Vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): số E, đường N, khu phố D, phường V, thành phố R, tỉnh

Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: số E, đường N, khu phố D, phường V, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lê Kim V là*: Bà Võ Thị Mỹ L1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: A T, khu phố E, phường R, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Cao Việt X, sinh năm 1956. Có mặt.

Địa chỉ như trên.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cao Việt X:* Luật sư Trần Dũng A - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. Có mặt.

Địa chỉ như nêu trên.

3.2. Bà Trần Thanh N, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): số D, đường C, khu phố D, phường I, quận P, thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ hiện nay: số D, đường C, khu phố D, phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: số B, đường N, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thanh N là*: Bà Trần Cẩm P, sinh năm 1981 (Theo giấy ủy quyền ngày 05/12/2024).

Địa chỉ (cũ): Quốc lộ H, ấp V, thị trấn V, huyện V, Tp ..

Địa chỉ liên hệ: 48 N, phường R, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Kim V – là bị đơn và bà Trần Cẩm P – là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Theo Bản án số 118/2005/DS-ST ngày 07/12/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Ủ với ông Nguyễn Thanh S và vợ là Lê Kim V. Bản án số 54/2006/DS-PT ngày 10/03/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 28.450m^2 của bà Ủ thửa số 553 tờ bản đồ số 01, diện tích 14.570m^2, giấy chứng nhận N 293220. Bản án số 54/2006/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang có hiệu lực pháp luật bà Ủ tặng cho diện tích 14.570m^2 cho cháu ngoại là ông Ngô Văn M, sinh năm 1985. Địa chỉ: số A, đường H, phường H, quận P, thành phố Hồ Chí Minh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 498599 thửa số 553, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.570m^2 đất tọa lạc tại khu phố D, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Bản án số 189/2013/HSST ngày 29/08/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang xét xử bà Lê Kim V về tội "Vi phạm các quy định về sử dụng đất đai", bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Ngày 03/3/2016 ông Ngô Văn M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất

diện tích 14.570m^2, thửa số 553 cho bà Trần Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và đã được chỉnh lý biến động qua tên bà Trần Thị L. Ngày 04/3/2016 bà Lê Kim V vào bao chiếm toàn bộ diện tích 14.570m^2 của bà đã nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn M, sử dụng từ đó đến nay đã gây thiệt hại cho bà. Ngày 12/10/2017 Ủy ban nhân dân phường V hòa giải cơ sở. Ngày 21/10/2019 bà L làm đơn tố giác tội phạm đối với bà V tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá. Ngày 25/10/2019 Viện kiểm sát nhân dân và ngày 11/11/2019 Thủ Trưởng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố R trả lời vụ việc là dân sự, không xử lý hình sự.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Lê Kim V trả toàn bộ diện tích đất đã bao chiếm cho bà Trần Thị L là: 14.570m^2 theo địa chỉ nêu trên; Buộc bà Lê Kim V trả tiền bao chiếm sử dụng diện tích 14.570m^2 một công 1.000m^2, một năm, mỗi công là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là: 14.570m^2 x 2.000.m^2 = 29.440.000 đồng x 04 năm đến hết năm 2019 = 116.550.000 đồng (một trăm mười sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Tại phiên toà sơ thẩm đại diện nguyên đơn xin rút lại yêu cầu bà V trả tiền bao chiếm sử dụng đất.

- ***Theo bị đơn bà Lê Kim V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*** Vào năm 1980, bà kết hôn với ông Nguyễn Thanh S (đã chết năm 2009). Ông S là con út của bà Huỳnh Thị M1 (tên thường gọi là bà Huỳnh Thị Ủ). Bà được cập nhật vào hộ khẩu nhà bà Ủ năm 1981 và vợ chồng bà sống chung với bà Ủ, chăm lo cho mẹ chồng lúc này đã nghỉ hưu (bà Ủ từng làm ở H phường V). Đến năm 1985, vợ chồng bà gom góp tiền tích cóp được, bán vàng, bán heo, vay mượn của người thân được 18.000.000 đồng để mua miếng đất 3 mẫu tầm lớn của bà Huỳnh Thị N1 (em ruột bà Ủ), bà Ủ và chồng bà cầm tiền đi trả cho bà N1, vợ chồng bà canh tác trên phần đất này từ năm 1985. Đến năm 1995, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/1995 với diện tích là 31.850m^2 *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất),* vợ chồng bà canh tác và có đóng thuế đầy đủ, không có tranh chấp. Vào thời gian năm 1999 chị gái của chồng bà là bà Nguyễn Thị M2 ở thành phố Hồ Chí Minh, gia đình bà gặp khó khăn nên về quê mượn tiền làm vốn để mua bán, để tạo điều kiện cho chị nên vợ chồng bà đã thế chấp mảnh đất để vay tiền từ ngân hàng cho chị. Đến hạn trả nợ bà M2 không có tiền trả nên vợ chồng bà cũng phải trả thay, nhiều lần như vậy nên sau đó bà không đồng ý đứng ra vay cho chị nữa, nên cũng phát sinh những điều không vui trong gia đình. Đến ngày 26/10/2000, theo thông báo của chính quyền nên bà đã đi làm sổ mới, mảnh đất được tách làm thành 02 sổ đất nông nghiệp: Sổ thứ nhất có diện tích 14.570m^2 đất lúa, thửa 553, tờ bản đồ số 1, địa chỉ khu phố D, phường V, thị xã R, cấp cho ông Nguyễn Thành S1. Sổ thứ 2 có diện tích 13.880m^2 đất lúa, số còn lại là đất thổ cư và đất vườn, thửa 554, tờ bản đồ số 1, địa chỉ khu phố D phường V, thị xã R, cấp cho ông Nguyễn Thành S1.

Vì bà là con dâu trong gia đình, mẹ chồng bà là bà Ủ nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà thế chấp sổ đất để vay tiền cho con gái bà Ủ, nên bà cũng nhiều lần than phiền và từ đó cũng nãy sinh cự cãi, sự việc này có ông Lâm Văn C (là

Đảng viên, Trưởng khu phố D, phường V lúc bấy giờ) là chính quyền địa phương đã nhiều lần xác nhận nên ông biết rõ. Mẹ chồng bà cứ nhờ vợ chồng bà vay tiền cho chị chồng nhưng chị không có tiền trả và ông bà phải đứng ra trả giúp. Vì vậy đến năm 2003, mẹ chồng đề nghị vợ chồng lấy sổ thế chấp vay giúp cho chị chồng thì bà không đồng ý, mâu thuẫn cũng khá gay gắt nên bà đã đi về nhà cha mẹ mình ở một thời gian. Trong thời gian bà vắng nhà, chồng bà đã tự ý chuyển tên 02 sổ đất trên cho mẹ chồng để bà tiện việc đi vay tiền mà không cần vợ chồng bà đứng tên vay nữa. Việc chuyển tên trên sổ này bà hoàn toàn không hay biết vì vợ chồng bà vẫn canh tác trên cả 02 phần đất này. Bằng chứng cụ thể là bà Ủ thường xuyên đi hỏi nợ như ngày 30/6/2006 bà Ủ đã đem cố đất cho bà N1 số đất là 10 công để lấy 5 lượng vàng cho bà M2 nói là để trị bệnh nhưng thực tế là để xây nhà, nhưng bà M2 xây chưa xong nhà thì bà đã chết nên vợ chồng bà phải trả khoản nợ này. Bà không hiểu vì sao hợp đồng chuyển nhượng 02 cuốn sổ quyền sử dụng đất số 02414/QSDĐ/Vĩnh Thông ngày 26/10/2000 có diện tích 14.570m^2 và 13.880m^2 đều là sổ cấp cho hộ gia đình, nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho mẹ chồng bà thì chỉ có một mình chồng bà ký mà vẫn được chấp nhận. Vào năm 1985 vợ chồng bà có mua của bà N1 22 công đất ruộng và 08 công đất vườn tại phường V và có cất chòi lá để ở giữ đất và canh tác liên tục cho đến nay, vợ chồng bà đã bỏ rất nhiều công sức chăm sóc gìn giữ mảnh đất này bao năm qua, vợ chồng bà là người canh tác liên tục từ năm 1985 đến 2005 không có tranh chấp với bà Ủ, bà Ủ chưa bao giờ canh tác trên phần đất này, đồng thời việc cấp đất nông nghiệp là cấp cho hộ gia đình trực tiếp sản xuất. Căn cứ khoản 4 điều 50 Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân thị xã R cấp đất cho vợ chồng bà là hoàn toàn phù hợp. Ngoài ra, theo như tờ biên bản hòa giải tại trụ sở khu phố D, phường V ngày 24/3/2005 tổ hòa giải cũng đã có kết luận không giải quyết cho bà Ủ lấy lại phần đất, vì địa phương biết rằng chính vợ chồng bà là người canh tác trên phần đất này và chăm sóc mẹ chồng đã già yếu, không có sức lao động, có đóng thuế đầy đủ. Vợ chồng bà cũng là người đứng tên trên khế ước vay vốn ngân hàng từ việc thế chấp mảnh đất này.

Căn cứ Luật đất đai thì Nhà nước chỉ cấp đất nông nghiệp cho những người trực tiếp sản xuất, vào năm 1985 đã cấp cho vợ chồng bà và không có ai tranh chấp. Năm 2000 đã tách thành 02 sổ cho hộ gia đình bà là phù hợp, tại sao đến năm 2003, chỉ 1 mình chồng bà lại có quyền ký chuyển nhượng cho bà Ủ mà bà không hay biết và cũng không biết tại sao hợp đồng này lại có hiệu lực. Đến ngày 12/4/2005, bà Ủ đã nộp đơn kiện vợ chồng bà lên Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, và tại phiên tòa ngày 07/12/2005 đã buộc vợ chồng bà trả lại toàn bộ số đất trên cho bà Ủ. Vợ chồng bà đã kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và ngày 10/3/2006 Tòa án nhân dân tỉnh theo Bản án số 54/2006/DS-PT vẫn giữ nguyên phán quyết buộc vợ chồng bà trả đất cho bà Ủ. Vì không thống nhất với bản án trên nên vợ chồng đã làm đơn khiếu nại gửi Tòa án nhân dân tối cao tại phía Nam, xin xem xét lại bản án 54/2006/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (đến nay chưa có kết quả giải quyết). Đến ngày 09/02/2008, bà Ủ và chồng bà có làm biên bản thỏa thuận giao trả tài sản và xóa nợ. Theo biên bản này, bà Ủ giao lại 02 thửa đất 553 và 554, tờ bản đồ số 1 với tổng diện tích là 28.450m^2 cho vợ chồng bà quản lý và canh tác, đổi lại vợ

chồng bà sẽ xóa số nợ cho bà Ủ và bà M2 (đã mất ngày 10/2/2007) với số tiền tổng cộng là 71.000.000 đồng. Biên bản này được lập cũng không có mặt bà. Đến ngày 02/01/2009 chồng bà là ông Nguyễn Thành S1 chết, lúc này bà Ủ lại tiếp tục đòi bà phải giao trả tất cả đất cho bà mặc dù bà vẫn là người trực tiếp canh tác, sự việc tranh chấp cứ kéo dài, ngày 18/7/2011 bà có gửi đơn kháng án lên Tòa án nhân dân tối cao và ngày 15/8/2011 Tòa án nhân dân tối cao gửi thông báo là đã thụ lý đơn của bà để xem xét giải quyết. Vì vậy ngày 18/9/2012 bà đã gửi đơn ngăn chặn việc sang bán, cầm cố và chuyển nhượng 02 thửa đất trên tới Ủy ban nhân dân thành phố R và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R. Sự việc chưa được giải quyết thì tháng 4/2013, bà Ủ gửi đơn cho chính quyền tố giác bà chiếm đất nên bà bị bắt tạm giam ở trại giam cầu S từ ngày 24/4/2013. Đến ngày 15/5/2013 mẹ bà là bà Ủ có làm Văn bản thỏa thuận giao thửa đất trên cho 6 đứa con bà quản lý canh tác thửa 553 và cho 6 (sáu) người con bà, mỗi người 01 nền nhà + 50.000.000 đồng/người. Do tuổi cao đi lại khó khăn, mẹ bà là bà Ủ đã giao sổ đất cho ông Ngô Văn M (cháu ngoại bà Ủ) cất giữ. Tuy nhiên, Ngô Văn M đã lừa dối tự ý làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Ủ đứng tên sang tên ông M (Công chứng số 9382, quyển số 19 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Trương Thị Như H ký tại Phòng C1 Sở Tư pháp Kiên Giang ngày 05/12/2013). Tất cả các việc làm trên của ông M diễn ra trong khi cả bà Ủ, bà và các con bà không hề hay biết, sau đó bà Ủ có hỏi M về giấy đất thì ông M nói là bị thất lạc và sẽ tìm lại sau. Sự việc này bà Ủ có kể cho bà Đoàn Thị N2 là Đảng viên sinh hoạt cùng chi bộ Đ, phường V và ông Lâm Văn C trưởng khu phố D, phường V nghe, hai người có giấy xác nhận sự việc này. Ngày 27/4/2016 ông Ngô Văn M có yêu cầu bà xác định ranh giới đất, cắm mốc và giao thửa đất 553 cho ông, bà không đồng ý và có ra phường V lập biên bản hòa giải không thành.

Ngày 03/3/2016 ông M đứng bán toàn bộ diện tích đất trên cho bà Trần Thị L (vợ ông Cao Việt X) với cam đoan là mảnh đất không có tranh chấp. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng (Số C, quyển số 3 TP/CC.SCC/HĐGD, công chứng viên Trần Bình T1 ký) do Phòng C1 tỉnh Kiên Giang lập là trái pháp luật nghiêm trọng. Sau đó được ông Vũ Việt H1, Phó giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thành phố R ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà L.

Đến tháng 9/2017 bà L đến yêu cầu bà giao trả thửa đất 553 cho bà để bà cho người đo đạc thực tế, phân ranh giới và cắm mốc với lý do bà đã sang nhượng thửa đất này từ ông M. Lúc này gia đình bà và bà Ủ mới biết sự việc là thửa đất đã sang tên cho ông M và ông M đã bán cho bà L. Bà Ủ đã nhiều lần gọi điện cho ông M yêu cầu ông M xuống gặp bà để giải quyết sự việc nhưng M cứ hẹn lần lựa mãi mà không chịu gặp mặt. Bà không đồng ý yêu cầu của bà L và nói với bà thửa đất này hiện vẫn đang tranh chấp giữa bà và mẹ chồng chưa giải quyết xong nên không có chuyện mua bán, bà mua từ ai thì chính là bị người đó lừa bà nên tìm người đó giải quyết. Tuy nhiên, đến ngày 21/9/2017 bà L ngang nhiên kéo cả đám người rất hung dữ cầm theo hung khí, đem máy cuốc, máy trục... xuống đám ruộng đang xanh tốt rồi phá nát, sự việc này có nhiều người chứng kiến và có báo lên Công an phường V lập biên bản. Như vậy, thực tế việc đo đạc cắm mốc ranh giới đất cũng như ký giáp ranh cho thửa đất 553 đã

không diễn ra, nhưng ngày 24/11/2017 văn phòng đăng ký đất đai vẫn đánh biến động thửa đất 553 từ tên ông M sang cho bà L. Việc ký giấy chuyển tên từ ông M sang cho bà L phần đất đang tranh chấp, nên việc ký quyết định của ông H1 là trái pháp luật (vì ông H1 biết phần đất đang tranh chấp). Năm tiếp theo bà Ủ ngày càng già yếu và không đi lại được, bà đã nhiều lần gọi điện cho M yêu cầu M xuống gặp bà để giải quyết sự việc nhưng ông M cứ hẹn mà chưa gặp mặt. Đến ngày 9/6/2018 bà Ủ đã làm biên nhận việc cho tặng lại căn nhà số B đường M, phường V, toàn bộ 02 thửa đất 553 và 554 cho bà và 06 đứa con bà tiếp tục quản lý, canh tác, không sang bán, giao cho bà có toàn quyền giải quyết nếu có tranh chấp. Bà nói rõ là tất cả những điều này có hiệu lực sau khi bà qua đời. Đến ngày 22/02/2019 bà Ủ chết do bị bệnh, trong lúc đám tang bà Ủ ông M có đến và nói với bà sẽ giải quyết việc mua bán đất với bà L cho ổn thỏa, ông cho rằng việc ông chiếm thửa đất từ bà Ủ là sai và bán cho bà L cũng là sai trái nên sẽ gặp bà L để thương lượng việc trả lại tiền cho bà L. (việc này ông M có viết giấy tay cho bà). Bà cũng tin tưởng ông M và cho rằng mọi chuyện sẽ được giải quyết êm đẹp sau gần 20 năm.

Nhưng bà thật sự bất ngờ là vào ngày 03/02/2020 bà L lại gửi đơn kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá kiện bà tội bao chiếm thửa đất 553 của bà, thực tế thì bà là người đã canh tác trực tiếp trên cả 02 thửa đất này từ năm 1985 đến nay và chưa bao giờ có người nào khác từng canh tác trên đất này. Bà có đến gặp Thẩm phán Tòa án và đã trả lời rằng bà không phải là bị đơn, bà L mua đất từ ông M, trả tiền cho ông M thì bà cứ kiện ông M không giao đất cho bà, bà chưa bao giờ nhận bán đất hay nhận tiền của bà thì sao lại kiện bà, đưa bà trở thành bị đơn trong vụ án. Sau đó thì không thấy có ý kiến từ bà L nữa nên bà cũng im lặng. Bà cũng không biết bà L có làm đơn kiện ông M hay không. Đến ngày 22/8/2020 ông M bị bệnh và chết, sau đó bà L lại tiếp tục kiện bà tội bao chiếm đất, Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá có mời hòa giải, bà và các con có đến nhưng bà L không có mặt.

Đến ngày 26/3/2024 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá do Thẩm phán Lê Văn T2 đại diện cùng với ông X, bà L, luật sư của bà dẫn người đến để đo đạc thực tế thửa đất, xác định ranh giới và cắm mốc. Bà và các con đã ngăn cản việc này vì phần đất này vốn thuộc về bà, nếu có tranh chấp thì vẫn là tranh chấp giữa bà và mẹ chồng về mặt giấy tờ và trong thời gian chưa giải quyết xong tranh chấp thì phần đất lại được hợp thức hóa chuyển sang tên ông M và sau đó là chuyển nhượng cho bà L, vì vậy hợp đồng cho tặng ông M là trái pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng từ ông M sang bà L cũng trái pháp luật, các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy cho ông M và sau đó biến động cho bà L lại chưa hề đến nơi để xem xét, đo đạc thực địa để xác định ranh giới và lấy ý kiến của những người có đất giáp ranh và người đang trực tiếp canh tác, trái quy trình cấp giấy quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định, nhằm chiếm đoạt tài sản. Bà chưa hề đồng ý bán đất hay nhận tiền từ bà L, nên bà không thể là bị đơn trong vụ kiện. Ngoài ra, bà luôn canh tác liên tục trên cả 2 phần đất gần 40 năm qua, thì giờ tại sao bà lại trở thành kẻ chiếm đất của người chưa hề biết ranh giới đất nằm ở đâu? Từ năm 2006 đến nay, bà liên tục gửi đơn kêu oan lên các cấp cơ quan có thẩm quyền từ địa phương đến Trung ương để khiếu nại về bản án phúc thẩm

của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang nhưng vẫn chưa được trả lời thỏa đáng, vậy nên mảnh đất này vẫn còn tranh chấp cho tới ngày nay.

Vì vậy, bà thấy rằng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị L (vợ ông Cao Việt X – nguyên là Thường vụ Tỉnh ủy, Trưởng ban Tổ chức Tỉnh ủy tỉnh K), ông Nguyễn Văn H2 – Chủ tịch UBND thành phố R, ông Vũ Việt H1, Phó giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R cùng 2 công chứng viên là Trần Bình T1 và Trương Thị Như H của Phòng C1, Sở Tư pháp Kiên Giang, có sự cấu kết chặt chẽ trong việc lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật nhằm chiếm đoạt tài sản của bà phần đất có diện tích 14.570m^2.

Trong các lần hoà giải vụ kiện cũng như tại các phiên toà sơ thẩm bị đơn bà Lê Kim V vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

- Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Việt X trình bày: Thống nhất như lời trình bày của vợ ông là bà L như nêu trên.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST, ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I, tỉnh An Giang đã xét xử, quyết định:***

Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bị đơn Lê Kim V.

Buộc bà Lê Kim V trả lại cho bà Trần Thị L, ông Cao Việt X diện tích 14.570m^2, thửa số 553, tờ bản đồ số 01, địa chỉ khu phố D, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là thửa số 553, tờ bản đồ số 01, diện tích 14.570m^2, địa chỉ khu phố D, phường V, tỉnh An Giang), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L đối với yêu cầu bà Lê Kim V bồi thường thiệt hại do không canh tác, sử dụng được đất.

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 25/8/2025 bị đơn bà Lê Kim V kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với tư cách là bị đơn trong vụ án, vì bà không có nhận tiền của bà L; Bà đã có văn bản chấm dứt ủy quyền với ông T3 ngày 28/6/2025 nhưng ngày 22/7/2025 cấp sơ thẩm xét xử vẫn đưa ông T3 tham gia với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà là không đúng; bà có yêu cầu phản tố nhưng không được xem xét chấp nhận thụ lý đơn là vi phạm nghiêm trọng BLTTDS. Thẩm phán Lê Văn T2 không đủ tư cách xét xử vụ án với lý do ông T2 đang bị tố cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm và chấp nhận đơn kháng cáo, đơn phản tố của bà về việc yêu cầu hủy giấy CNQSD đất.

Ngày 28/8/2025 bà Trần Cẩm P kháng cáo với nội dung: Vào ngày 31/12/2024 bà đến Tòa án theo giấy triệu tập và có xuất trình giấy ủy quyền nhưng Thẩm phán Lê Văn T2 không tiếp buổi làm việc và cũng không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thanh N. Thẩm phán không đưa bà tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn – đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày*: Thống nhất với bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận kháng cáo. Khi mua đất của ông M thì đã trả tiền xong hết rồi, hiện nay ông bà đang giữ bản gốc giấy CNQSD đất.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

- *Bị đơn – đại diện theo ủy quyền cho bà V trình bày:* Hiện nay bà V là người trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp, ngoài ra bà V và các con bà V có nhà ở trên phần đất vườn. Không có chứng cứ chứng minh gửi thông báo chấm dứt ủy quyền cho Tòa án sơ thẩm vào thời gian nào, có đơn tố cáo thẩm phán T2 nhưng trước khi xét xử thì chưa có thông báo hay kết luận ông T2 không có quyền tiếp tục xét xử vụ án, đến ngày 05/8/2025 thì có thông báo trả lời khiếu nại tố cáo là không có căn cứ. Trước đây Tòa án có mời bà V đến tòa tham gia hai lần phiên họp hòa giải công khai chứng nhưng tòa không giao biên bản cho bà V. Nay xin rút kháng cáo về tố tụng như việc xác định tư cách bị đơn, thông báo chấm dứt ủy quyền, đơn phản tố và tố cáo thẩm phán T2, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà L, không buộc bà V trả đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày*: Khi bà N nhận giấy mời của Tòa án thì bà P có đến gặp thẩm phán nhưng thẩm phán trả lời bà N đến mới làm việc được, bà có đưa giấy ủy quyền nhưng thẩm phán nói không nhận chứ không có làm biên bản hay thông báo gì, sau đó về thì bà cũng không có gửi giấy ủy quyền cho tòa. Tòa án có mời bà N 02 lần để xét xử nhưng bà N không đi và bà cũng không đi đến tòa nên vắng mặt. Sau khi xét xử sơ thẩm xong thì bà mới gửi giấy ủy quyền cho tòa án. Trước đây ông M có làm đơn tố cáo nhưng chưa gửi cho ai và chưa gửi cho cơ quan nào. Nay xin rút đơn kháng cáo, nếu sau này bà N có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà L thì sẽ kiện thành vụ kiện khác.

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 bà L1 có yêu cầu rút một phần kháng cáo nên đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử một phần kháng cáo. Đối với kháng cáo về việc yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận khởi kiện đòi đất của bà L là không chấp nhận được, vì cấp sơ thẩm căn cứ vào các bản án đã có hiệu lực pháp luật và các hợp đồng hợp pháp để chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà L là có căn cứ; Bà P có yêu cầu rút toàn bộ kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của bà P. Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST, ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I, tỉnh An Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét

đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế phần đất đo đạc có diện tích là 14.484,60m^2. Hiện trạng là đất lúa, tọa lạc tại khu phố D, phường V, tỉnh An Giang. Các đương sự thống nhất thừa nhận phần đất thuộc thửa số 553, tờ bản đồ số 01 nằm trong giấy CNQSD đất số BS 489599 ngày 23/12/2013 do U cấp cho ông Ngô Văn M (BL 328), ngày 03/3/2016 ông M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L (BL 320), đến ngày 23/3/2016 bà L được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận (BL 319).

Căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 do Tòa án lập (BL 189) và đồng ý căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số 109-2016 (553-01) ngày 20/9/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R (BL 64).

[2] *Về nội dung vụ án như sau*: Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2005/DS-ST ngày 07/12/2005 của TAND thành phố Rạch Giá (BL 209), Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2006/DSPT ngày 10/3/2006 của TAND tỉnh Kiên Giang (BL 214), nội dung như sau: bà Huỳnh Thị M1 (tên gọi khác là Ủ) là mẹ của ông S1 tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Lê Kim V, ông Nguyễn Thanh S. Theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm buộc bà V, ông S giao trả cho bà M1 (Ủ) trả diện tích đất 28.450m^2 (trong đó có diện tích 14.570m^2 thuộc thửa số 553, tờ bản đồ số 1). Bà V, ông S và các con không đồng ý nên khiếu nại theo thủ tục tái thẩm. Ngày 28/3/2018 Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo số 210/TB-DS về việc không có căn cứ kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2006/DS-PT ngày 10/3/2006 của TAND tỉnh Kiên Giang theo đơn đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm (BL 377). Do bà V vẫn bao chiếm sử dụng đất nên bị xử lý về tội "Vi phạm các quy định về sử dụng đất" theo Bản án hình sự sơ thẩm số 189/2013/HSST ngày 29/8/2013 của TAND thành phố Rạch Giá.

Sau đó, bà M1 (Ủ) xin cấp lại giấy chứng nhận, nên được UBND thành phố R cấp lại giấy CNQSD đất số BE 785963 ngày 19/10/2011 cho bà Huỳnh Thị M1 (BL 327). Đến ngày 05/12/2013 bà M1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng cho cháu ruột là ông Ngô Văn M phần đất có diện tích 14.570m^2 thửa số 553 (BL 329). Ngày 23/12/2013 ông Ngô Văn M được U cấp giấy CNQSD đất số BS 489599, đến ngày 03/3/2016 ông M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho bà Trần Thị L (BL 320), bà L được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận ngày 23/3/2016 (BL 319).

Do sau khi nhận chuyển nhượng bà L không sử dụng đất được nên khởi kiện yêu cầu bà V phải giao trả lại đất.

[3] *Xét kháng cáo của bà Lê Kim V, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm nhận thấy như sau*:

[3.1] *Đối với kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu của bà L, buộc bà V trả đất cho bà L, như sau*: Căn cứ theo Bản án dân sự phúc thẩm năm 2006 đã có hiệu lực pháp luật và Thông báo không chấp nhận đề nghị tái thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao như nêu trên. Có căn cứ xác định phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 14.484,60m^2 tại thửa số 553, tờ bản đồ số 01 có nguồn gốc và thuộc quyền sử dụng của mẹ chồng bà V là bà Huỳnh Thị M1 (Ủ). Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà M1 (Ủ) xin cấp lại nên được UBND thành phố R cấp lại giấy CNQSD đất số BE 785963 ngày 19/10/2011, trên cơ sở giấy chứng nhận bà M1 đã lập hợp đồng tặng cho ông M, sau đó thì ông M được cấp giấy CNQSD đất theo quy định. Ông M làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L theo hợp đồng có công chứng và bà L được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy CNQSD đất được cơ quan có thẩm quyền khẳng định là đúng quy định theo các Công văn số 641/UBND-TNMT ngày 02/6/2025 của UBND thành phố R và Công văn số 865/CNVPĐK-TTLT ngày 13/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R.

Như vậy, bà M1 (Ủ) là người có quyền sử dụng đất hợp pháp theo bản án của tòa án đã có hiệu lực pháp luật, bà Ủ tặng cho ông M nên ông M có quyền chuyển nhượng cho bà L và bà L được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận, nên trên cơ sở pháp lý thì bà L là người sử dụng đất hợp pháp. Việc bà V bao chiếm sử dụng đất đối với phần đất đã có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án là không đúng, bà V sử dụng đất nhưng không được Nhà nước công nhận. Ngoài ra, bà V không cung cấp được chứng cứ nào khác có giá trị pháp lý chứng minh hợp đồng tặng cho giữa bà M1 (Ủ) với ông M là trái pháp luật. Do đó, bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là đúng quy định. Vì vậy, xét phần nội dung kháng cáo này của bà V là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] *Xét nội dung kháng cáo của bà V về phần tố tụng:* về việc bà không đồng ý tham gia với tư cách bị đơn. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật TTDS quy định thì do bà V là người bị bà L khởi kiện nên xác định bà V là bị đơn trong vụ án; Đối với việc bà V cho rằng bà đã chấm dứt ủy quyền với ông T3 vào ngày 28/6/2025 nhưng ngày 22/7/2025 cấp sơ thẩm xét xử vẫn đưa ông T3 tham gia với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà, là do trước khi xét xử sơ thẩm bà V không giao nộp văn bản chấm dứt ủy quyền cho Tòa án, bà V cũng không cung cấp được biên bản giao nhận hoặc tài liệu được gửi bằng đường bưu điện. Vì vậy, trong trường hợp bà V chấm dứt ủy quyền với người đại diện thì bà V phải có nghĩa vụ gửi văn bản chấm dứt ủy quyền hoặc gửi thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết, tuy nhiên bà V không thực hiện nghĩa vụ do đó cấp sơ thẩm không biết được thông tin này, vì vậy bản án sơ thẩm vẫn xác định ông T3 là người đại diện theo ủy quyền cho bà V là không trái pháp luật; Đối với việc bà V cho rằng bà có đơn yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm không

thụ lý. Trong bản án sơ thẩm HĐXX sơ thẩm có xem xét nội dung này, lý do không chấp nhận đơn phản tố là do bà V gửi đơn sau khi đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Căn cứ theo khoản 3 Điều 200 Bộ luật TTDS quy định: Bị đơn có quyền yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Như vậy, bà V gửi đơn sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật; Đối với việc Thẩm phán T2 bị đơn tố cáo nhưng vẫn xét xử vụ án là do chưa có văn bản nào kết luận Thẩm phán T2 không được tiếp tục xét xử vụ án.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bà V xin rút kháng cáo đối với toàn bộ nội dung này. Vì vậy, HĐXX phúc thẩm đình chỉ xét xử một phần kháng cáo của bà V.

[4] *Xét kháng cáo của bà Trần Cẩm P, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm nhận thấy như sau*: Bà P cho rằng bà được bà Trần Thanh N ủy quyền theo văn bản ngày 05/12/2024, tuy nhiên bà N và bà P không chứng minh được có gửi văn bản ủy quyền cho Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó khi mở phiên tòa bà N vắng mặt hợp lệ nên cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bà N là đúng quy định. Bà P thừa nhận bà N có nhận được giấy thông báo tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bà N và bà P vẫn không có mặt.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà P rút kháng cáo nên HĐXX phúc thẩm đình chỉ xét xử phần kháng cáo của bà P.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà V và đình chỉ một phần kháng cáo của bà V; Đình chỉ kháng cáo của bà P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST, ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I, tỉnh An Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn bà Trần Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Việt X tự nguyện nộp 500.000 đồng (đã nộp xong).

[7] *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Trần Thị L, bà Lê Kim V thuộc trường hợp "người cao tuổi" và có đơn yêu cầu được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nên được chấp nhận miễn nộp án phí.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Buộc bà Trần Cẩm P phải nộp án phí với số tiền là 300.000đ. Theo đó được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0002140 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (xem như đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 166, Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận một phần kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của bà Lê Kim V; Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của bà Trần Cẩm P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực I, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L đối với bị đơn Lê Kim V về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Kim V trả lại cho bà Trần Thị L, ông Cao Việt X diện tích 14.570m^2 thửa số 553, tờ bản đồ số 01 theo giấy CNQSD số BS 498599 ngày 29/12/2013 (được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Trần Thị L ngày 23/3/2016), theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích là 14.484,60m^2 – Chi tiết vị trí đất và các cạnh được căn cứ theo Tờ trích đo số 109-2016 (553-01) ngày 20/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R – BL 64. Đất tọa lạc tại khu phố D, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố D, phường V, tỉnh An Giang), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L đối với yêu cầu bà Lê Kim V bồi thường thiệt hại do không canh tác, sử dụng được đất.

3. *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Trần Thị L, bà Lê Kim V được chấp nhận miễn nộp án phí.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Buộc bà Trần Cẩm P phải nộp án phí với số tiền là 300.000đ. Theo đó được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0002140 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (xem như đã thực hiện xong).

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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực I - An Giang;
- Phòng THA dân sự Khu vực I – 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