

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: 152/2025/DS-PT  
Ngày: 29 - 8 - 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 Hoàng Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Tấn T - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 582/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trương Thị Cẩm T1, sinh năm 1953 (xin vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Cẩm T1:* Ông Phạm Hùng T2 (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp V, xã H, tỉnh An Giang.

- **Bị đơn:** Ông Võ Văn B, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: ấp X, xã T, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B1: Ông Trần Quang Á, sinh năm 1962 (có mặt) ;*

*Địa chỉ: tổ I, khu phố A, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1966 (có mặt)

*Địa chỉ: ấp X, xã T, tỉnh An Giang.*

2. Ông Phạm Văn T3 (Phạm Hùng T4), sinh năm 1952 (đã chết);

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T3:*

2.1. Bà Trương Thị Cẩm T1, sinh năm 1953 (xin vắng mặt);

2.2. Ông Phạm Hùng T2, sinh năm 1984 (có mặt) ;

2.3. Bà Phạm Ngọc S, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

*Cùng địa chỉ: tổ A, ấp V, xã H, tỉnh An Giang;*

2.4. Ông Phạm Hùng T5, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

*Địa chỉ: Tổ F, ấp H, xã H, tỉnh An Giang.*

2.5. Ông Phạm Hùng T6, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

*Địa chỉ: Tổ F, ấp C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.*

2.6. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

*Địa chỉ: Tổ A, ấp T, phường V, tỉnh An Giang.*

3. Bà Nguyễn Thị Thu B2, sinh năm 1973 (vắng mặt);

*Địa chỉ: ấp X, xã T, tỉnh An Giang.*

4. Ông Nguyễn Thanh T7, sinh năm 1969 (vắng mặt);

*Địa chỉ: ấp X, xã T, tỉnh An Giang;*

5. Ông Tiết Văn K, sinh năm 1979 (vắng mặt);

*Địa chỉ: ấp X, xã T, tỉnh An Giang;*

6. Bà Trần Thị D, sinh năm 1983 (vắng mặt);

*Địa chỉ: ấp X, xã T, tỉnh An Giang;*

7. Ông Cao Minh C, sinh năm 1971 (vắng mặt).

*Địa chỉ: ấp X, xã T, tỉnh An Giang.*

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1; bị đơn ông Võ Văn B.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1 trình bày:*

Nguyên vào năm 1981, vợ chồng bà T1 về chung sống cùng bà nội là bà Võ Thị L. Sau đó, bà L có viết giấy cho vợ chồng bà T1, ông T3 ba phần đất trong đó có phần đất đang tranh chấp với bị đơn, nhưng hiện nay giấy viết tặng cho không còn. Sau khi được cho đất, vợ chồng bà thuê người đào liếp, lập vườn để trồng dừa và bạch đàn, hiện nay dừa còn được 04 cây. Vào thời điểm này giữa ông Võ Văn L1 và bà Võ Thị L có tranh chấp đất đai với nhau nhưng vợ chồng bà T1, ông T3 không biết cụ thể. Đến năm 1984 thì bà L chết, vợ chồng bà T1 tiếp tục canh tác phần đất này. Đến năm 1995, ông T3 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 29.837m<sup>2</sup> trong đó có thửa số 88 diện tích cấp là 2.955m<sup>2</sup> cũng là phần đất mà gia đình ông B đang tranh chấp hiện nay. Năm 1997, gia đình bà T1 chuyển đi nơi khác sinh sống; phần đất này vợ chồng bà cho ông L2, bà P và gia đình bà G1 ở nhờ. Từ năm 2006 trở về trước thì gia đình ông B không tranh chấp gì về phần đất này, nhưng từ năm 2006 UBND huyện A ra Quyết định giải quyết thì vợ chồng bà T1, ông T3 mới biết và sự việc tranh chấp được các cấp giải quyết đến ngày hôm nay như ông B trình bày. Nay với yêu cầu của bị đơn, bà T1 không đồng ý, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.229,3m<sup>2</sup> tọa tại ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời yêu cầu ông B trả lại diện tích đất đã được thi hành theo Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

*Bị đơn ông Võ Văn B trình bày:*

Cha mẹ của ông là ông Võ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T8 (đều chết trong năm 2001). Lúc sinh thời được cha mẹ ông L1 để lại tài sản là quyền sử dụng đất, trong đó có 02 công đất lúa (tầm 03 m) tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Khoảng năm 1976, ông L1 có cho người chị ruột là bà Võ Thị L mượn một phần đất cặp sông xáng Xẻo Nhàu để cất nhà ở. Phần đất này liền kề với 02 công đất ruộng nói trên. Khoảng năm 1980, vợ chồng ông Phạm Văn T3 (Phan Hùng T9) và bà Trương Thị Cẩm T1 về ở cùng với bà L (do bà T1 là cháu nội của bà L). Đến năm 1981 thì bà L chết; năm 1984 ông T9 đã chiếm 02 công đất này để đào liếp, lập vườn, ông L1 không ngăn cản được nên nhiều lần gửi đơn yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp, giải quyết. Sự việc chưa được giải quyết xong thì vợ chồng bà T1, ông T9 bỏ đi nơi khác sinh sống. Sau khi ông L1 và bà T8 chết, ông B làm đại diện cho các anh, chị em tiếp tục khiếu nại. Ngày 08/9/2006, Ủy ban nhân dân huyện A ra Quyết định số 38/QĐ-UBND buộc ông T9 trả lại đất cho ông B. Khi nhận được Quyết định ông T9 xuất trình giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện A cấp cho ông từ năm 1995. Ngày 22/9/2007 UBND huyện A ban hành Quyết định số 91/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 08/9/2006 do giải quyết sai thẩm quyền. Ngày 07/6/2011, Tòa án nhân dân huyện An Minh đưa vụ án ra xét xử buộc ông T9 trả phần đất cho ông B nhưng ngày 21/9/2011 cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm. Ngày 23/5/2014, Tòa án nhân dân huyện An Minh đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm buộc bà Trương Thị Cẩm T1 và những người thừa kế quyền, nghĩa

vụ tố tụng của ông T9 trả cho gia đình ông B quyền sử dụng đất, ngày 01/10/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Minh. Sau khi bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang có hiệu lực thi hành, ông B được Cơ quan Thi hành án dân sự huyện A tổ chức thi hành toàn bộ bản án. Ông B nhận lại đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho 05 người gồm các ông bà: Nguyễn Thanh T7, Tiết Văn K, Cao Văn C1, Nguyễn Thị Thu B2 và Trần Thị D. Đến ngày 29/6/2018 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Minh và bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Nay ông Võ Văn B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T1, xác định phần đất thuộc gia đình ông và buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T9 trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 1.229,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho gia đình ông. Vì phần đất này sau khi xét xử án có hiệu lực ông đã chuyển nhượng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sử dụng đến nay.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2024 ông Võ Văn B và bà Huỳnh Thị M cùng trình bày trình bày:* Sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành, ông B được cơ quan thi hành án dân sự huyện A tổ chức thi hành toàn bộ bản án. Ông B nhận lại đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất chiều ngang 32,3m, chiều dài từ lộ thứ Chín Rươi Xẻo Nhàu xuống thẳng sông X Nhàu khoảng 60m, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm án có hiệu lực pháp luật, ông B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên gồm những người như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Thu B2, chiều ngang 06m, chiều dài từ lộ Thứ Chín Rươi Xẻo Nhàu xuống thẳng sông X khoảng 60m.

2. Ông Nguyễn Thanh T7, chiều ngang 6,3m, chiều dài từ lộ Thứ Chín Rươi Xẻo Nhàu xuống thẳng sông X khoảng 60m.

3. Ông Tiết Văn K chiều ngang 05m, chiều dài từ lộ Thứ Chín Rươi Xẻo Nhàu xuống thẳng sông X khoảng 60m.

4. Bà Trần Thị D chiều ngang 09m, chiều dài từ lộ Thứ Chín Rươi Xẻo Nhàu xuống thẳng sông X khoảng 60m.

5. Ông Cao Văn C1 chiều ngang 06m, chiều dài từ lộ Thứ Chín Rươi Xẻo Nhàu xuống thẳng sông X khoảng 60m.

Ông B chuyển nhượng đất cho 05 người nói trên với tổng số tiền khoảng 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), toàn bộ số tiền này của ông, bà, gia đình ông, bà đã chi xài cá nhân, do diện tích đất tranh chấp này là của cha ông là ông L1 cho lại riêng ông, vì ông sống cùng với cha mẹ, nên gia đình ông được hưởng diện tích đất này. Còn các anh chị em của ông B không có được hưởng diện tích đất này. Đối với số tiền mà gia đình ông chuyển nhượng đất thì gia đình ông có xây nhà mô trị giá khoảng 350.000.000 đồng, số tiền còn lại là vợ

chồng ông quản lý, sử dụng và ông có cho anh chị em của ông để chi xài nên vợ chồng ông bà chịu trách nhiệm đối với số tiền này, không có ai liên quan đến số tiền này.

Nay gia đình ông yêu cầu Tòa án xử bác đơn khởi kiện của bà T1, do diện tích đất này ông B đã chuyển nhượng đất cho những người nêu trên và họ đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng, những người nêu trên đã sử dụng đất và xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay. Tòa án có đưa vợ ông Võ Văn B tên Huỳnh Thị M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do vụ án kéo dài quá lâu nên ông, bà không yêu cầu Tòa án tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nữa. Yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:* Phần đất diện tích 345m<sup>2</sup>, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 207/2015 đất tọa lạc ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang là do bà đã nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn B, bà đã lập thủ tục sang tên và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bà đã cất nhà ở ổn định trên phần đất này. Nay bà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần đất nói trên cho bà quản lý, sử dụng và bà không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này. Do bận công việc riêng nên bà xin vắng mặt các phiên họp, hòa giải và các phiên tòa xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh C trình bày:* Phần đất diện tích 230m<sup>2</sup>, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 206/2015 đất tọa lạc ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, ông đã nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn B, ông đã lập thủ tục sang tên và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông đã cất nhà ở ổn định trên phần đất này. Nay ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần đất nói trên cho ông quản lý, sử dụng và ông không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này. Do bận công việc riêng nên ông xin vắng mặt các phiên họp, hòa giải và các phiên tòa xét xử của Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T7, ông Tiết Văn K, bà Nguyễn Thị Thu B2 đều trình bày:* Phần đất của các ông, bà nhận chuyển nhượng của ông B đều đã lập thủ tục sang tên; việc chuyển nhượng là hợp pháp nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng, không yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

*Trong quá trình giải quyết tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2024 người làm chứng bà Trương Thị C2 trình bày:*

Mẹ bà tên Võ Thị L, sinh năm 1905, chết vào ngày 18/12/1981 âm lịch. Vào năm 1976 mẹ bà có mượn một cái nền nhà của ông Võ Văn L1 và bà Nguyễn Thị T8 là cha mẹ ruột của ông Võ Văn B (ông L1, bà T8 đều chết trong năm 2001), bà không nhớ rõ diện tích cụ thể, nhưng chiều ngang khoảng 05m, chiều dài khoảng 10m. Cả gia đình của cha mẹ bà và các con cháu cùng ở trên căn nhà này gồm có 09 người cụ thể như sau: Võ Thị H (Lai); 2. Cao Văn L3 (chồng bà Trương Thị C2); 3. Bà Trương Thị C2; 4. Cao Thị T10 (con bà C2 và

ông Cao Văn L3); 5. Cao Văn C3 (con bà C2 và ông Cao Văn L3); 6. Cao Thị H1 (con bà C2 và ông Cao Văn L3); 7. Cao Văn H2 (con bà C2 và ông Cao Văn L3); 8. Nguyễn Văn T11 (Cháu bà C2, con của bà Trương Thị X là chị ruột của bà C2); 9. Nguyễn Thị T12 (Cháu bà C2, con của bà Trương Thị X là chị ruột của bà C2).

Đến năm 1980 thì bà Trương Thị Cẩm T1 và chồng là Phạm Văn T3 (Phạm Hùng T4) có về nhà mẹ bà xin ở nhờ trong căn nhà này. Đến năm 1981 mẹ bà chết thì ông T4 và bà T1 có chiếm lấy phần đất của mẹ bà 1 công ở Kênh G (giáp kênh X) và chiếm luôn phần đất nền nhà mà mẹ bà đã chuyển nhượng của ông L1 và bà T8. Đến năm 1984 vợ chồng ông T4, bà T1 chiếm luôn phần đất của ông L1 và bà T8 ở ngay phía sau nhà đang ở có diện tích khoảng 02 công (là phần đất hiện nay ông Bỉ đang tranh chấp với bà T1), tại thời điểm đó đất này là đất ruộng, cũng trong năm 1984 ông T4 đào liếp phần đất này thì ông L1 có ra ngăn cản, nhưng ông T4 và ông Nguyễn Tấn T13 là anh bà con cô cậu ruột của ông T4 đang làm Phó Chủ tịch xã Đ cho Công an ra bảo vệ cho ông T4 đào đất, tại thời điểm đó ông T4 làm kinh tài xã Đ (nay là xã T), lúc này ông L1 có ngăn cản và nói là đất của ông L1 mà ông T4 đào, ông L1 ngăn cản mà ông T4 tiếp tục đào liếp, nhưng ông T4 không ngưng lại mà tiếp tục đào. Sau đó ông L1 đi thưa ở UBND xã Đ (nay là xã T) và UBND huyện A. Đến ngày 09/4/1990 áp, xã kết hợp với huyện để giải quyết có ông Huỳnh Buôn P1 Chủ tịch UBND huyện A tham gia trong ban hòa giải tại xã. Ông Huỳnh B3 giải quyết và buộc ông T4 phải trả phần đất đã đào liếp cho ông L1 và ông L1 phải trả tiền công đào liếp cho ông T4, nhưng ông L4 không đồng ý, vì đất của ông mà ông T4 tự ý đào liếp. Sau đó gia đình ông L1 tiếp tục khởi kiện ông T4 bà T1 đến nay. Ngoài ra, đối với diện tích đất lúa khoảng 12 công của mẹ bà ở Kênh G áp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, ông T4 và bà T1 đã chiếm và đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang gửi đơn yêu cầu đến UBND xã T, huyện A chờ giải quyết, chưa khởi kiện ra Tòa án. Bà khẳng định phần đất tranh chấp nói trên giữa ông Bỉ và bà T1, ông T4 nguồn gốc đất là của ông L1, bà T8 chứ không phải đất của mẹ bà là bà L và mẹ bà cũng không có cho đất bà T1 và ông T4.

*Tại Công văn số 418/UBND-NC ngày 05/9/2024 của UBND huyện A, tỉnh Kiên Giang về việc trao đổi thông tin địa chính có nội dung như sau:*

Theo hồ sơ lưu trữ việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phạm Văn T3 (Phạm Hùng T4), vào ngày 07/7/1995 hiện tại đã thất lạc nên UBND huyện A không có cơ sở để trả lời. Theo mục lục hồ sơ lưu trữ không có hồ sơ lưu trữ việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Võ Văn L1 năm 1993 nên nội dung này UBND huyện không có cơ sở để trả lời. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Hùng T4 đã được thu hồi do để lại thừa kế QSD đất cho ông Phạm Hùng T2 (con ruột ông Phạm Hùng T4).

***Quá trình giải quyết của Tòa án các cấp:***

+ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2011/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện An Minh đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B.

+ Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 232/2011/DSPT ngày 21 tháng 9 năm 2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định hủy bản án sơ thẩm số: 10/2011/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Tòa án nhân dân huyện An Minh.

+ Sau khi thụ lý lại vụ án, ngày 21 tháng 5 năm 2013, Tòa án nhân dân huyện An Minh ra Quyết định số: 07/2012/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án với lý do nguyên đơn chưa đủ điều kiện khởi kiện.

+ Sau đó các nguyên đơn ông Võ Văn B tiếp tục khởi kiện.

+ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DSST ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện An Minh đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B, buộc bị đơn bà Trương Thị Cẩm T1 giao trả QSD đất cho nguyên đơn ông Võ Văn B.

+ Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2014/DS-PT ngày 01 tháng 10 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định sửa bản án sơ thẩm, xác định lại diện tích đất tranh chấp. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B, buộc bị đơn bà Trương Thị Cẩm T1 giao trả QSD đất cho nguyên đơn ông Võ Văn B.

+ Ngày 04 tháng 8 năm 2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định kháng nghị số 222/2017/KN-DS đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2014/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

+ Tại Quyết định giám đốc thẩm số 237/2018/DS-GĐT ngày 29 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2014/DS-PT ngày 01 tháng 10 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DSST ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện An Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện An Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

+ Ngày 17 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện An Minh thụ lý lại vụ án và xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B. Buộc nguyên đơn ông Võ Văn B trả lại giá trị đất tranh chấp cho bị đơn bà Trương Thị Cẩm T1 số tiền là 2.851.048.000 đồng.

+ Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2020/DS-PT ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định hủy bản án sơ thẩm số

39/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 với lý do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và chưa xác minh làm rõ một số chứng cứ có liên quan đến vụ án.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện An Minh thụ lý lại vụ án thì Tòa án nhân dân huyện An Minh không còn thư ký để tham gia giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lấy vụ án lên để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

*Về kết quả thi hành án:* Tại Công văn số 20/CV-CCTHADS ngày 21 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh trả lời về kết quả thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 223/2014/DS-PT ngày 01 tháng 10 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang như sau: Ngày 16 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh ra Quyết định thi hành án chủ động số 60/QĐ-CCTHADS, buộc bà Trương Thị Cẩm T1 nộp tiền án phí DSST số tiền là 200.000đ. Đồng thời ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 59/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 10 năm 2014, buộc bà T1 và các con phải giao trả cho ông Bĩ (và các nguyên đơn) diện tích đất là 1.237m<sup>2</sup>. Ngày 07 tháng 11 năm 2014, bà T1 đã nộp tiền án phí DSST 200.000 đồng. Ngày 26 tháng 12 năm 2014 đã tổ chức cưỡng chế giao tài sản cho ông Bĩ. Vậy đến ngày 26 tháng 12 năm 2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện A đã thi hành xong hoàn toàn Bản án số 223/2014-DSPT ngày 01 tháng 10 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

*Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy:* Phần đất hiện nay do ông Nguyễn Thanh T7 sử dụng (gồm 3 phần, 01 phần ông T7 nhận chuyển nhượng của ông Bĩ, 01 phần ông T7 nhận chuyển nhượng của bà Thu B2, 01 phần ông T7 thuê của bà D) để kinh doanh trại tôm, cua; ông Tiết Văn K sử dụng 01 phần do sang nhượng của ông B đang cất nhà ở và kinh doanh; 01 phần do ông Cao Minh C sử dụng do nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn B đang cất nhà kho và nhà nuôi yến.

*Kết quả định giá tài sản lần 1 số 944/CT-BDS/ĐV ngày 08/10/2019 của Công ty TNHH Đ:* Tổng giá trị QSD đất theo giá thị trường với số tiền là 2.851.048.000 đồng; công trình xây dựng của ông T7 trị giá 1.417.844.965 đồng; công trình xây dựng của ông C trị giá 2.068.265.656 đồng; công trình xây dựng của ông K trị giá 156.215.466 đồng.

*Kết quả thẩm định giá tài sản lần 2 số Vc22/8/97/CT-TVAP ngày 15/8/2022 của Công ty TNHH Đ:* Tổng giá trị QSD đất theo giá thị trường là 2.202.356.000 đồng. (Đương sự không yêu cầu định giá lại công trình xây dựng trên đất của ông T7, ông C và ông K)

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh An Giang) đã quyết định:*

Căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1 đối với bị đơn ông Võ Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc Bị đơn ông Võ Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M (vợ ông B) phải giao trả cho nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1 giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 1.229,3m<sup>2</sup> được thể hiện tại tờ trích đo địa chính số 63/2019 ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang, đất tọa lạc ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang với số tiền định giá lần thứ hai là 2.202.356.000 đồng (hai tỷ hai trăm lẻ hai triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng) theo Chứng thư định giá số Vc 22/8/97/CT-TVAP ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1 đối với bị đơn ông Võ Văn B với số tiền 648.692.000 đồng (sáu trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/12/2024, bị đơn ông Võ Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/01/2025, nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1 (có ông Phạm Hùng T2 đại diện theo ủy quyền) trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Võ Văn B, bà Huỳnh Thị Mới P2 trả cho bà T1 giá trị quyền sử dụng đất 2.851.048.000 đồng; đồng thời buộc ông B, bà M trả cho bà T1 32.658.000 đồng chi phí tố tụng.

Bị đơn ông Võ Văn B (có ông Trần Quang Á đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp

được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm T14, ông Võ Văn B làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế theo trích đo địa chính số 63/2019 ngày 10/10/20219 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang có diện tích là 1.229,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang; ông Phạm Văn T3 (Phạm Hùng T4) là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (GCN số G007494/QSĐĐ/376 QĐUB ngày 07/7/1995).

[2.2] Về nguồn gốc đất, các bên đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất do cụ Võ Văn M1 khai phá, sử dụng. Cụ M1 là cha của ông Võ Văn L1 (ông L1 là cha của ông Võ Văn B); cụ M1 đồng thời cũng là cha của bà Võ Thị L (bà L là chị ruột của ông L1; là bà nội của bà Trương Thị Cẩm T1, bà nội vợ của ông Phạm Hùng T4).

[2.3] Về quá trình sử dụng đất, bị đơn ông Võ Văn B cho rằng ông Võ Văn L1 sống cùng cha (cụ Võ Văn M1) và được cùng sử dụng phần đất do cụ M1 tạo lập, trong đó có phần đất tranh chấp. Theo nội dung Biên bản hòa giải tại xã T, huyện A thể hiện bà Võ Thị L đã sử dụng phần đất tranh chấp từ trước năm 1975; sau đó bà T1, ông T4 về sống chung với bà L và cùng bà L sử dụng phần đất này. Sau khi bà L chết, ông T4, bà T1 tiếp tục sử dụng đất. Ông B thừa nhận việc bà L sử dụng đất nhưng cho rằng bà L sử dụng đất do ở đậu và chỉ được sử dụng phần nền nhà của bà L hiện nay đã sập lờ, không còn tồn tại. Đối với phần đất tranh chấp, ông B cho rằng trước đây chừa lại để ngăn nước mặn nhưng gia đình ông B vẫn sử dụng, không cho bà L mượn phần đất này. Xét thấy, lời trình bày của ông B không được phía nguyên đơn thừa nhận; ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho bà L mượn đất, ở nhờ trên đất.

Thực tế, ông Võ Văn L1 và bà Võ Thị L đều là con của cụ Võ Văn M1; phần đất cụ M1 khai khẩn, sử dụng theo bị đơn trình bày có diện tích khoảng 40 công; việc cụ M1 cho bà L được hưởng khoảng 02 công/ 40 công đất cũng là hợp tình, hợp lý. Đối với ông Phạm Hùng T4 là chồng bà T1, bà T1 là cháu nội của bà L; chung sống với bà L và có quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, đào liếp, lập vườn; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4, bà T1 (do ông T4 đứng tên) là đúng đối tượng sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Ông T4, bà T1 thực tế cũng là con cháu trong gia đình của cụ M1, ông L1, bà H3; cũng là người trong thân tộc, sử dụng đất do ông bà để lại.

Ông B cho rằng cụ M1 đã cho ông L1 (cha ông B) phần đất này nhưng thực tế ông L1 không có quá trình sử dụng, không tiến hành đăng ký kê khai và không được cấp một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Ngoài phần đất tranh chấp thì ông Võ Văn L1 đã được thừa hưởng phần lớn quyền sử dụng đất do cụ Võ Văn M1 (cha của ông L1, bà lai) để lại.

Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho con cháu của bà L là phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đồng thời cũng phù hợp với truyền thống, đạo đức xã hội. Sau khi Bản án phúc thẩm số 223/2014/DSPT ngày 01/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang có hiệu lực, cơ quan thi hành án đã giao quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Võ Văn B; ông B đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T1 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn B về việc đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Cẩm T1.

[2.4] Đối với kháng cáo của bà Trương Thị Cẩm T1: Bà T1 kháng cáo yêu cầu buộc ông B, bà M trả lại giá trị quyền sử dụng đất 1.229,3m<sup>2</sup> tương đương số tiền 2.851.048.000 đồng. Xét thấy, 2.851.048.000 đồng là giá trị tài sản theo định giá lần 1; quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Hùng T2 – người đại diện theo ủy quyền của bà T1 không đồng ý và có yêu cầu định giá lại. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá trị theo kết quả thẩm định giá lần 2 số tiền 2.202.356.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án và buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc ông B, bà M trả cho bà T1 32.658.000 đồng chi phí tố tụng, xét thấy phần quyết định của bản án sơ thẩm đã buộc ông T1, bà M trả cho bà T1 số tiền 24.158.000 đồng. Đối với số tiền 8.500.000 đồng là chi phí thẩm định giá lần 2, thực hiện theo yêu cầu thẩm định giá lại của ông Phạm Hùng T2 – đại diện bà T1 nên bà T1 phải chịu số tiền này; không có cơ sở buộc ông B, bà M trả lại cho bà T1.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, hợp tình, hợp lý. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Thị Cẩm T1, ông Võ Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Cẩm T1 và bị đơn ông Võ Văn B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn B phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011365 ngày 31/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang) vào phần án phí phải chịu; ông B đã thực hiện xong. Bà Trương Thị Cẩm T1 được miễn.

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

Trường hợp bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS.PPC.

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

**Hoàng Thanh Dũng**

