

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 217/2025/DS-PT
Ngày: 11/8/2025
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: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 7 và 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2025/TLPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2025, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1955. Có mặt.

1.2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1961. Có mặt.

Cùng địa chỉ (cũ): Ấp C, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Cùng địa chỉ hiện nay: ấp C, đặc khu K, tỉnh An Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là: Luật sư Phạm Anh V – V luật sư Phạm Anh V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Có mặt.

Địa chỉ: Số C T, phường R, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1970. Có mặt.

Địa chỉ (cũ): ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ hiện nay: ấp A, đặc khu K, tỉnh An Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T là:* Luật sư Đoàn Công T1 và Luật sư Phạm Vũ P – Văn phòng luật sư Đoàn Công T1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Có mặt (Luật sư T1 vắng mặt ngày 11/8/2025).

2.2. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1960. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ (cũ): ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ hiện nay: ấp A, đặc khu K, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Trần Minh C, sinh năm 1997. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.2. Ông Trần Văn L1, sinh năm 2000. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.3. Ông Trần Trung L2, sinh năm 2008. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.4. Ông Trần Hoàng K. Vắng mặt.

3.5. Bà Võ Thị L3 (Hồ Thị L4). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ (cũ): ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Cùng địa chỉ hiện nay: ấp A, đặc khu K, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Hồ Văn D, sinh năm 1967. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

3.7. Bà Trần Ngọc Á, sinh năm 1968. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ (cũ): Ấp B, xã T, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cùng địa chỉ hiện nay: Ấp B, đặc khu T, tỉnh An Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Mộng T - là bị đơn.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng – Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L trình bày:* Vào năm 2001, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hồ Văn D, bà Trần Ngọc Á diện tích ngang 6,5m, dài lên tới núi (phần đất ngang 6,5m và dài 10m thì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất còn lại giáp núi thì đang tranh chấp), đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang với giá 30.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông bà quản lý, sử dụng đất, cất nhà trên đất và trồng cây đến năm 2009 cho con là vợ chồng Nguyễn Hồng Đ, bà Hồ Thị Việt A mượn để chứa vật liệu xây dựng. Sau đó vài năm thì vợ chồng Nguyễn Hồng Đ, bà Hồ Thị Việt A không còn mượn nữa mà giao trả lại cho vợ chồng ông bà trực tiếp quản lý sử dụng. Tuy nhiên đến năm 2019 vợ chồng ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T vào bao chiếm đất của ông bà nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay vợ ông H, bà L yêu cầu vợ chồng ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T và các con gồm Trần Văn L1, Trần Trung L2 và Trần Minh C tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà tạm trên đất và trả lại đất bao chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích là 83,6m².

- **Theo bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày:** Phần diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng bà tự khai khẩn từ năm 2001. Ngày 02/02/2001 vợ chồng bà có cất một căn nhà tạm quá trình sử dụng sửa chữa nhiều lần nên mới có căn nhà như hiện nay. Đồng thời ông bà có trồng một số cây bạch đàn, hiện vẫn còn một số cây trên đất. Quá trình cất nhà và trồng cây, không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 2019 khi gia đình tiến hành làm sổ đỏ thì được biết ông H đang tranh chấp nên không làm được. Bà T thừa nhận trước đó vợ chồng ông Hồ Văn D, bà Trần Ngọc Á có chuyển nhượng cho ông H, bà L phần đất và căn nhà trên đất để cân trừ nợ là đất giáp ranh với đất gia đình bà đang ở và đang tranh chấp. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Theo bị đơn ông Trần Minh T2 trình bày:** Vợ chồng ông có khai phá một miếng đất ngang 4,6m dài 15m, tổng diện tích 69m² tọa lạc ấp A, xã A, huyện K, gia đình cất nhà ở ổn định từ năm 2010 đến nay. Đến năm 2019 ông H, bà L tranh chấp cho đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Theo lời khai của ông Trần Minh C, Trần Văn L1, Trần Trung L2 trình bày: Việc ông H, bà L tranh chấp đất đai với cha mẹ của ông/bà là ông T2, bà T là không đúng sự thật, vì đất này cha mẹ đã khai phá năm 2001 đến năm 2019 không ai tranh chấp.

2. Ông Trần Hoàng K, bà Hồ Thị L4 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

3. Theo lời khai của ông Hồ Văn D, bà Trần Ngọc Á trình bày: Nguồn gốc phần đất ông H tranh chấp với bà Mộng T là do khoảng năm 1993-1994 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Hoàng K một nền nhà, sau khi nhận chuyển nhượng ông bà có khai phá thêm một phần đất giáp phía núi, đất ông bà là từ phía mé biển đến giáp phía núi. Đến năm 2001 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L toàn bộ diện tích ngang 6,5 m từ phía mé biển đến giáp núi, phần đất hiện nay đang tranh chấp là đúng vị trí đất trước đây ông bà bán cho vợ chồng ông H. Nay ông bà không tranh chấp gì trong vụ án này.

* Các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải và chứng thư định giá công ty Đ1 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 34-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 01/8/2023. Không yêu cầu đo đạc và thẩm định lại.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST, ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L.

Buộc bị đơn ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C, Trần Văn L1, Trần Trung L2 trả lại cho nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L diện tích đất theo đo đạc thực tế là 83,6m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang (cũ). Vị trí diện

tích 83,6m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 24/8/2022, Tờ trích đo địa chính số 34-2023 gồm các cạnh 1,2,3,9,10,11 trong đó cạnh 1-2=9,3m, 2-3=6,61m giáp đất Lê Thị H1, cạnh 3-9=6,08m giáp đất Hồ Ngọc T3, cạnh 9-10=4,06m; 10-11=11,52m giáp đất Nguyễn Thanh T4 và cạnh 11-1=5,69m giáp đường quanh Đảo A.

Trên phần đất diện tích 83,6m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 24/8/2022 có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 53,1m², được xây dựng năm 2019 kết cấu: nền láng xi măng, cột gỗ loại nhỏ, vách tôn, đòn tay gỗ, mái tôn sóng vuông, cửa khung gỗ đóng tấm tôn; 01 căn nhà diện tích 10,92m² xây dựng năm 2022, kết cấu: nền láng xi măng, cột gỗ loại nhỏ, vách tôn, đòn tay gỗ, mái tôn sóng vuông, cửa khung gỗ đóng tấm tôn và 01 nhà vệ sinh diện tích 2,88m² xây dựng năm 2019, kết cấu: Nền láng xi măng, tường xây gạch dày 10cm không tô trát, bàn cầu xí xôm, cửa nhôm.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L trả cho bị đơn ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T giá trị các công trình trên đất theo thẩm định giá với số tiền là 56.326.000 đồng và 20.000.000 đồng tiền di dời, tổng cộng số tiền là 76.326.000 đồng. Nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L có quyền quản lý, sử dụng 02 căn nhà, 01 nhà vệ sinh nêu trên.

Thời hạn để bị đơn ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C, Trần Văn L1, Trần Trung L2 di chuyển ra khỏi phần đất và công trình trên đất tranh chấp là 02 (hai) tháng kể từ ngày tuyên án (24/3/2025).

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 24/3/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T kháng cáo với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, với lý do đất là do bà khai hoang từ năm 2001 cất nhà ở ổn định không tranh chấp. Đất bà Á, ông D bán cho bà L, ông H thì mẹ bà là bà H1 có ký giáp ranh cho ông H làm giấy chứ không phải miếng đất trên núi gia đình bà đang ở.

Viện trưởng – Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 03/4/2025 đối với bản án số 03/2025/DSST ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, nội dung kháng nghị như sau: Giấy mua bán ngày 10/4/2001 của bà Á, ông D bán cho ông H, bà L chỉ ghi chiều ngang nhưng không ghi diện tích và chiều dài, không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không có căn cứ để giải quyết; UBND huyện K và Sở T5 chưa trả lời đất trước đây do ai đứng tên; Lời khai của các đương sự còn mâu thuẫn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn trình bày:* Nguồn gốc đất là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông D, bà Á. Bà T bao chiếm để cất nhà năm 2019 là không đúng.

Trên đất có cho con của ông bà mượn để vật liệu xây dựng và làm bồn nước, sau khi con của ông bà trả đất thì cũng đã di dời các tài sản này. Trong đơn khởi kiện có ghi ngang 6,5m dài 10m là phần đất được cấp giấy chứng nhận, còn phần đất tranh chấp là hậu đất dài lên giáp núi, đất ông bà mua là từ phía dưới lên giáp núi. Yêu cầu giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà L có ý kiến và yêu cầu: Bà T không có quá trình sử dụng đất, bà T chỉ cất nhà từ năm 2019 và nguyên đơn đã ngăn cản. Bà T không có chứng cứ gì chứng minh về nguồn gốc đất. Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bà T.

- *Bị đơn bà T trình bày:* Ở địa phương thì bà không làm mất lòng ai. Nguồn gốc đất là do bà khai khẩn từ năm 2001, nhưng không có báo chính quyền địa phương và cũng không đăng ký vào hồ sơ địa chính nên không có giấy tờ gì. Đất của ông D, bà Á là giáp ranh. Mẹ của bà là bà H1 mua đất của ông K giáp ranh với thửa đất này và có khai phá thêm theo hướng lên núi, bà thì khai khẩn thêm đất giáp với đất của mẹ bà ở trên núi nằm qua bên đất của ông H, nhưng đất bà khai khẩn thì không phải đất của ông H mua, đất của ông H ở phía dưới giáp với đất bà khai khẩn. Yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có ý kiến và yêu cầu: Bà T khai khẩn đất và sử dụng từ năm 2001, bà T cất nhà ở trên đất. Phần đất của bà T và đất của ông H có ranh giới là một bức tường xây, nên bà T không có lấn đất của ông H. Trong đơn khởi kiện chỉ trình bày là mua đất ngang 6,5m dài là 10m nên phần đất ông H mua là nằm ngoài đất tranh chấp. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà T sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Về nguồn gốc, đất là của ông H nhận chuyển nhượng lại, của vợ chồng ông D bà Á từ năm 2001, sau khi mua thì phía ông H là người sử dụng đất, ông D bà Á cũng thừa nhận là có chuyển nhượng đất cho H từ phía giáp biển đến phía núi, gồm cả phần đất tranh chấp như hiện nay. Bà T kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nguồn gốc đất hợp pháp và cũng không có giấy tờ gì khác, việc khai khẩn và cất nhà không xin phép chính quyền địa phương, không đăng ký đất đai. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T. Đề nghị chấp nhận rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có sai sót về án phí, chi phí tố tụng và cho quyền lưu cư chưa hợp lý. Đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST, ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang về các nội dung nêu trên.

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án như sau*: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 83,6m², tọa lạc ấp A, xã A, huyện K (nay là đặc khu K, tỉnh An Giang). Phần đất chưa được đăng ký kê khai trong hồ sơ địa chính và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông H, bà L thì cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Hoàng K, bà Võ Thị L3 (Hò Thị L4) khai phá chuyển nhượng cho ông Hồ Văn D, bà Trần Ngọc Á. Đến năm 2001 ông D, bà Á chuyển nhượng đất (bằng giấy tay) lại cho ông H và bà L quản lý, sử dụng gồm đất dưới biển đến giáp núi. Phần phía biển thì bà L đã được cấp giấy chứng nhận, còn phần đất giáp núi thì đang tranh chấp. Đến năm 2009, ông H và bà L cho vợ chồng người con là anh Nguyễn Hồng Đ, chị Hồ Thị Việt A mượn đất làm nơi để vật liệu xây dựng, được vài năm thì anh Đ và chị Việt A không sử dụng nữa nên ông H và bà L tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 2019 phía bà T cất nhà trên đất phía giáp núi thì phát sinh tranh chấp; Còn theo phía bà T thì cho rằng đất tranh chấp là do gia đình bà khai khẩn từ năm 2001 có cất nhà tạm, đến năm 2019 bà cất nhà thì bị tranh chấp. Phía bà T còn cho rằng đất của ông H mua của ông D, bà Á là giáp ranh với thửa đất đang tranh chấp. Bà T khai khẩn đất nhưng không có báo với chính quyền địa phương và cũng không có đăng ký vào hồ sơ địa chính nên không có giấy tờ gì.

[3] *Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mộng T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau*:

Căn cứ theo lời khai của bà T tại biên bản hòa giải ở UBND xã A thì bà T thừa nhận có cất nhà nhưng chỉ ở đến năm 2012 thì không ở nữa mà đi nơi khác sinh sống, đến năm 2019 thì quay lại cất nhà (BL 23). Ngoài ra, theo kết quả xác minh tại chính quyền địa phương và các hộ dân sinh sống tại địa phương được biết: Từ năm 2019 bà T có cất căn nhà trên phần đất tranh chấp, khi bà T cất nhà thì phía ông H đã ngăn cản và tranh chấp. Từ trước năm 2019 thì không có nhà của bà T. Như vậy, có cơ sở xác định bà T không sinh sống ổn định liên tục trên phần đất này.

Căn cứ theo lời khai của ông Lương Phi K1 nguyên là cán bộ địa chính xã A (BL 184) thì cho rằng: trước đây ông H có đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với phần đất đang tranh chấp thì địa phương có yêu cầu ông H phải kêu ông D và bà Á về ký xác nhận có việc mua bán thì mới được xét cấp, nhưng do ông D và bà Á bỏ đi khỏi địa phương vì vậy mà cho đến nay không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với phần đất này. Đối với lời khai của ông D, bà Á (BL 39) thừa nhận phần đất của ông bà từ giáp biển đến phía núi (nay là giáp lộ quanh đảo) đến năm 2001 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, đồng thời khẳng

định phần đất hiện nay vợ chồng ông H tranh chấp với bà T là phần đất trước đây ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, phần đất ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông H là đất dưới biên dài đến đất phía núi. Đất phía núi là phần đất đang tranh chấp. Nay ông bà đồng ý với việc chuyển nhượng và không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Từ cơ sở trên có căn cứ chứng minh được phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông H có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà Á.

Tại cấp phúc thẩm, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do vợ chồng bà khai khẩn. Bà T có cung cấp cho Tòa án bản ghi âm, bà T là cuộc hội thoại của bà Á, tuy nhiên chứng cứ này chưa qua giám định nên không chứng minh được, trong khi đó ông D và bà Á đã có lời khai do Tòa án thu thập bằng biên bản nên chứng cứ này là cơ sở xem xét theo quy định. Bà T cũng không chứng minh được quá trình sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 2001 đến năm 2019, bà T khai khẩn và cất nhà trên đất nhưng không xin phép chính quyền địa phương nên không có cơ sở pháp lý để xem xét. Hơn nữa, vào năm 2019 bà T cất nhà trên đất thì bị phía ông H tranh chấp và ngăn cản. Chính quyền địa phương cũng không thừa nhận quá trình sử dụng đất của bà T là do khai khẩn. Kết quả xác minh 03 hộ dân do bà T cung cấp (BL 49, 50) thì có 2 lời khai cho là đất của bà T khai phá, nhưng có 01 lời khai (BL 57) nguyên là cán bộ ấp thì khẳng định nguồn gốc đất là của ông H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Á, còn bà T mới cất nhà tạm khoảng 1-2 năm nay, ngoài ra còn xác minh nhiều hộ dân khác và cán bộ chính quyền địa phương thì đều khẳng định nguồn gốc đất là của ông H nhận chuyển nhượng, bà T chỉ cất nhà ở nhưng không ở liên tục mà đến khoảng năm 2019 mới cất nhà thì tranh chấp (gồm các bút lục từ 52-57, 90, 91, từ 182-184).

Ngoài ra, HĐXX nhận thấy mẹ của bà T là bà H1 có nhận chuyển nhượng đất của ông K giáp ranh với đất của ông D, bà Á (ông D bà Á cũng nhận chuyển nhượng đất của ông K sau đó thì ông D, bà Á chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H). Bà H1 sử dụng đất phía dưới và sử dụng đất lên phía trên giáp núi, còn đất của bà T khai khẩn là phía núi nằm qua bên hậu đất của ông H. Như vậy, bà T khai khẩn phần đất phía sau hậu đất của ông H nếu xét trên thực tế là chưa hợp lý, bởi lẽ mẹ của bà T là bà H1 nhận chuyển nhượng đất của ông K và được sử dụng từ phía dưới lên giáp núi, trong khi đó phần đất của ông H (D, Á) cũng nhận chuyển nhượng của ông K nhưng chỉ được sử dụng phía dưới, còn phía trên giáp núi thì bà T lại cho rằng do bà khai khẩn là không hợp lý. Theo như việc khai thác sử dụng đất tại địa phương thì bà H1 được sử dụng từ phía biển lên giáp núi, nên ông H cũng được sử dụng đất từ phía biển lên giáp núi mới phù hợp theo thực tế. Do đó, việc bà T cho rằng khai khẩn đất là đã xâm phạm qua đất của ông H.

Ngoài ra, không có cơ sở dữ liệu đất đai và bản đồ địa chính tại vị trí đất tranh chấp. Mặt khác, các đương sự đều khẳng định không được nhận tiền bồi thường khi nhà nước làm lộ quanh đảo vì phần đất của họ không nằm trong lộ quanh đảo (đất còn cách xa lộ quanh đảo) nên không bị thu hồi đất và không có việc bồi thường. Do đó, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được giấy tờ có giá trị chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có căn cứ để cấp

phúc thẩm xem xét chấp nhận.

[4] Vì vậy, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông H là có cơ sở. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông T2, bà T cùng chịu án phí và chi phí tố tụng là chưa chính xác, cũng như bản án tuyên cho gia đình bà T lưu cư thời hạn là 02 tháng nhưng tính từ ngày tuyên án sơ thẩm là không bảo đảm cho việc tháo dỡ, di dời. Do đó cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này.

[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 kháng cáo của bà T. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T chưa đủ căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà L có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận đề nghị rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST, ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Tổng cộng là 13.914.564 đồng, do ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L đã nộp tạm ứng, cụ thể như sau:

- *Chi phí thẩm định giá*: là 12.000.000 đồng của Công ty TNHH một thành viên B;

- *Chi phí trích đo (bảng vẽ)*: là 1.164.564 đồng và chi phí trích lục hồ sơ là 750.000 đồng.

Buộc ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T phải trả lại cho ông H, bà L số tiền 13.914.564 đồng.

[7]. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T có nghĩa vụ phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Là 300.000đ. Buộc bà Nguyễn Thị Mộng T phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0004288, ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang (xem như đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mộng T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST, ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L.

Buộc bị đơn ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C, Trần Văn L1, Trần Trung L2 trả lại cho nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L diện tích đất theo đo đạc thực tế là 83,6m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là ấp A, đặc khu K, tỉnh An Giang.

Vị trí phần đất căn cứ theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 24/8/2022, Tờ trích đo địa chính số 34-2023 gồm các cạnh 1,2,3,9,10,11 trong đó cạnh 1-2=9,3m, 2-3=6,61m giáp đất Lê Thị H1, cạnh 3-9=6,08m giáp đất Hồ Ngọc T3, cạnh 9-10=4,06m; 10-11=11,52m giáp đất Nguyễn Thanh T4 và cạnh 11-1=5,69m giáp đường quanh Đảo A.

Hiện trạng tài sản trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 53,1m², được xây dựng năm 2019 kết cấu: nền láng xi măng, cột gỗ loại nhỏ, vách tôn, đòn tay gỗ, mái tôn sóng vuông, cửa khung gỗ đóng tấm tôn; 01 căn nhà diện tích 10,92m² xây dựng năm 2022, kết cấu: nền láng xi măng, cột gỗ loại nhỏ, vách tôn, đòn tay gỗ, mái tôn sóng vuông, cửa khung gỗ đóng tấm tôn và 01 nhà vệ sinh diện tích 2,88m² xây dựng năm 2019, kết cấu: Nền láng xi măng, tường xây gạch dày 10cm không tô trát, bàn cầu xí xôm, cửa nhôm.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L về việc hỗ trợ cho bị đơn ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T giá trị các công trình trên đất theo thẩm định giá với số tiền là 56.326.000 đồng và chi phí tháo dỡ di dời với số tiền là 20.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 76.326.000 đồng. Buộc ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Trần Minh C, Trần Văn L1, Trần Trung L2 tháo dỡ, di dời tài sản, công trình xây dựng trên đất để giao trả đất cho ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L.

3. *Quyền lưu cư*: Thời hạn để ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Trần Minh C, Trần Văn L1, Trần Trung L2 tháo dỡ, di dời tài sản, công trình xây dựng trên đất là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp hết thời hạn được quyền lưu cư mà ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Trần Minh C, Trần Văn L1, Trần Trung L2 không tự nguyện tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất, thì sau khi ông H, bà L đã thi án xong nghĩa vụ đối với số tiền là 76.326.000 đồng cho ông T2 và bà T tại Cơ quan Thi hành án thì ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất.

Ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai.

4. *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T phải trả lại cho ông Hồ Văn H, bà Trần Thị L số tiền 13.914.564 đồng, gồm: Chi phí thẩm định giá là 12.000.000 đồng của Công ty TNHH một thành viên B, chi phí trích đo (bảng vẽ) là 1.164.564 đồng và chi phí trích lục hồ sơ là 750.000 đồng.

5. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc ông Trần Minh T2, bà Nguyễn Thị Mộng T có nghĩa vụ phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Là 300.000đ. Buộc bà Nguyễn Thị Mộng T phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0004288, ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên 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 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An giang;
- TAND Khu vực 1-An Giang;
- Phòng THA dân sự Khu vực1-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