

Bản án số: 192/2026/DS-PT  
Ngày 14 tháng 4 năm 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 Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Bạch Tuyết, bà Trịnh Ngọc Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Trong ngày 08 và ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 78/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2026/QĐXX-PT ngày 24 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1952. Cư trú: 1 T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thành B, sinh năm 1964. Cư trú: 1 T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang. (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/12/2022) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Ôn Minh H, sinh năm 1964. Cư trú: số A T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh An Giang). Địa chỉ: Số I, T, phường L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.2 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 9- An Giang); địa chỉ: Tổ A, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang (vắng mặt)

3.3 Bà Trần Ghiệt Á, sinh năm 1951. Cư trú: 3 T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Mai Hữu T1, sinh năm 1986. Cư trú: 3 T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/8/2024). (có mặt)

3.4 Ông Ôn H1, sinh năm 1947;

3.5 Ông Ôn Hữu T2, sinh năm 1952;

3.6 Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: số A T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, ông T2, bà Đ:* Ông Ôn Minh H, sinh năm 1964. Cư trú: số A, khóm B, phường L, tỉnh An Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 21/7/2025 công chứng tại Văn phòng C1)

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Thành B trình bày:* Nguồn gốc đất do bà Trần Thị T được thừa hưởng từ cha mẹ là ông Trần Ngọc C và bà Dương Thị L đã được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang công nhận bằng Bản án số 114/2022/DS-PT ngày 05/7/2022. Trong bản án thì bà T được thừa hưởng phần diện tích 130,6m<sup>2</sup> gắn liền với căn nhà có diện tích 111,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại 1 đường T, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Hộ lân cận là nhà ông Ôn Minh H (con ông Ôn B1) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02130 do UBND thành phố L cấp ngày 04/6/2009 cho ông Ôn Bảy .

Ngày 21/10/2020, bà T phát hiện ông H tự ý nhổ bỏ các trụ đá mốc ranh giữa nhà ông H và nhà bà T mà bà T cắm ngày 18/3/2009 khi Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ôn B1 mà bà T đã ký tứ cận giáp ranh trong Biên bản ngày 18/3/2009 để lấn chiếm đất xây dựng nhà, coi nới, bó nền xi măng cốt thép từ mặt tiền đường T ra sau hậu, mái lợp tole lấn chiếm phần không gian.

Phần đất trồng bên hông nhà ngang 1,30m dài 3m cũng bị ông H lấn chiếm, ông H lén kê thợ đi đường ống nước phụ mới qua đất trồng của bà T để sử dụng làm sà nước kinh doanh quán cơm.

Nay bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu ông Ôn Minh H sử dụng đúng diện tích được Nhà nước cấp giấy chứng nhận; di dời những vật kiến trúc lấn qua phần đất bà Trần Thị T; phục hồi mốc ranh đối với phần diện tích của bà T theo các mốc ranh gia đình đã cắm ngày 18/3/2009 của hộ ông Ôn Minh H đã có lập

biên bản ký tứ cận để UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ôn Bảy số H12130 ngày 04/6/2009.

*Bị đơn ông Ôn Minh H trình bày:* Ông là con của ông Ôn B1, phần đất giáp ranh bà Trần Thị T đã được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ôn B1 ngày 04/6/2009, diện tích 232,8m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> là đất ODT và 32,8m<sup>2</sup> là đất CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H12130 hiện phần đất này do ông Ôn Minh H và vợ là Nguyễn Thị Anh Đ quản lý, sử dụng. Khi ông Ôn Bảy L1 thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị T là người trực tiếp ký tứ cận. Ông H xác định từ ranh giới sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Ôn B1 và ranh giới sử dụng đất của gia đình bà T còn một khoảng trống ngang khoảng 30cm, đây là phần đất không thuộc quyền sở hữu của bên nào. Ông xác định không có việc xây dựng lấn chiếm diện tích đất của bà T, nếu đo đạc có phần nào lấn thì ông đồng ý tháo dỡ di dời.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Ghiệt Á (do ông Mai Hữu T1 là đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T vì các lý do sau: Nếu phần đất mà bà Trần Thị T tranh chấp với ông Ôn Minh H nằm trong diện tích đất chia thừa kế đang được cơ quan thi hành án thành phố L thụ lý giải quyết thì bà T chưa hoàn thành thủ tục chi trả tiền cho các đồng thừa kế theo bản án. Ngày 15/02/2023 Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao ban hành văn bản số 88/TB-VKS-DS để trả lời không kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm số 114/2022/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tức bản án đã có hiệu lực pháp luật. Nếu phần đất tranh chấp nằm ngoài diện tích đất chia thừa kế thì đây là phần đất thừa kế chưa được phân chia, bà T không có quyền thay mặt các đồng thừa kế của ông Trần Ngọc C và bà Dương Thị L khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang đã xử:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 5, Điều 23, Điều 25, Điều 26, Điều 31 Luật đất đai 2024;

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

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phục hồi mốc ranh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Ôn Minh H trả lại diện tích đất là đường mương thoát nước giữa thửa đất số 18 và thửa đất số 19.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ôn Minh H về việc tháo dỡ, di dời đồng hồ nước tại điểm 31 theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ2 biên tập ngày 20/8/2025 ra khỏi diện tích thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo, thời gian thi hành án khi án có hiệu lực.

Ngày 26/9/2025, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Thành B kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm;**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, yêu cầu hủy giấy của ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, yêu cầu tạm hoãn phiên tòa để tiến hành đo đạc, thẩm định lại. Ông cho rằng bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/8/2025 không đúng thực tế, do phía H còn lấn chiếm chưa được xem xét; cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là các con ông Ôn B1;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là căn cứ, phù hợp pháp luật, giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp chứng cứ làm phát sinh tình tiết mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Thành B kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại giai đoạn phúc thẩm ông Phạm Thành B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án cho đo đạc lại diện tích tranh chấp và tại phiên tòa ông B vẫn tiếp tục yêu cầu tạm hoãn phiên tòa để yêu cầu đo đạc lại. Tuy nhiên hồ sơ thể hiện ngày 22/5/2025, cấp sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa theo yêu cầu của phía nguyên đơn để tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp vào ngày 10/7/2025, có sự tham gia đầy đủ của các đương sự, trong đó có ông B trực tiếp chứng kiến việc đo đạc, thẩm định. Nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục xin hoãn phiên tòa để thực hiện việc thẩm định, đo đạc lại, nhưng không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[3] Giai đoạn phúc thẩm, ông Ôn H1 là anh ruột ông Ôn Minh H sống và cư trú cùng với bị đơn ông H, cấp sơ thẩm xác định ông H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm

ông Ôn H1 chết ngày 26/3/2026, theo biên bản ghi lời khai của ông H thì ông Ôn H1 không có vợ con, sống chung cùng gia đình ông H; Xét thấy việc này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người kế thừa tham gia tố tụng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung, không cần thiết phải ngừng phiên tòa.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Thành B;

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện phục hồi mốc ranh: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu này. Cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[4.2] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông H sử dụng đúng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ôn B1 và tháo dỡ, di dời vật kiến trúc lấn chiếm diện tích đất của bà Trần Thị T. Xét thấy, cho đến nay bà Trần Thị T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để chứng minh cho quyền khởi kiện của mình thì bà T có cung cấp Bản án số 114/2022/DS-PT ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, tại mục 3.2 của phần quyết định nêu *“giao cho bà Trần Thị T được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà diện tích 111,6m<sup>2</sup> gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 130,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại số A đường T, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L2 lập ngày 18/11/2019”*. Bản án số 114/2022/DS-PT ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã có hiệu lực pháp luật; do đó phát sinh quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo nội dung quyết định của bản án.

[4.3] Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/11/2019 của Văn phòng Đ3 chi nhánh L2 thể hiện giữa 02 thửa đất có tồn tại đường thoát nước chạy dài dọc theo 02 thửa đất. Điều này trùng khớp với bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện *“Điểm 3 – 13 – 14 – 16 – 7 – 6 – 5 – 4 có diện tích 5,7m<sup>2</sup>, hiện trạng là cống thoát nước và cũng là phần đất ông Phạm Thành B hướng dẫn đo đạc”* diện tích 5,7m<sup>2</sup> này là chạy dài nằm giữa 02 thửa đất 18 ông H sử dụng và thửa đất 19.

[4.4] Theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/8/2025 thì thửa 19 có diện tích 133,5m<sup>2</sup> có diện tích lớn hơn so với diện tích đất được giao theo bản án và thể hiện các vật kiến trúc mà ông H đang quản lý sử dụng không có vật kiến trúc nào thuộc thửa 19 từ bản đồ số 24 (là thửa đất có tồn tại căn nhà số A, Trần Hưng Đ1, khóm B, phường M, TP L, tỉnh An Giang), như vậy có đủ cơ sở xác định ông H không có lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T. Cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T là có căn cứ.

[4.5] Đối với đồng hồ nước tại điểm 31 thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 20/8/2025, ông Ôn Minh H tự nguyện tháo dỡ di dời ra khỏi thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24. Sự tự nguyện của

ông H là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận (tại phiên tòa phúc thẩm ông H khai đã tháo dỡ đồng hồ nước rồi)

[4.6] Ngày 29/3/2024 nguyên đơn có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ôn B1, đến ngày 30/3/2024 nguyên đơn có đơn rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp sơ chưa thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung. Do đó, cấp sơ thẩm không giải quyết đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét cần giữ y.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T là người cao tuổi được miễn tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T do ông Phạm Thành B là người đại diện theo ủy quyền.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DSST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phục hồi mốc ranh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Ôn Minh H trả lại diện tích đất là đường mương thoát nước giữa thửa đất số 18 và thửa đất số 19.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ôn Minh H về việc tháo dỡ, di dời đồng hồ nước tại điểm 31 theo bản trích đo hiện trạng khu đất của công ty TNHH Đ2 biên tập ngày 20/8/2025 ra khỏi diện tích thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24.

Các phần khác của bản án sơ thẩm số 113/2025/DSST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T được miễn tiền án phí.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND.AG (1)- TAND khu vực (1)
- THA khu vực (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng GD, KT, TT & THA (1)
- Đương sự “ Đề thi hành ”

*Lưu:HS.*

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

**Nguyễn Văn Sơn**