

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **244**/2025/DS-PT

Ngày: 23/6/2025

V/v: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Minh Nhựt

*Các Thẩm phán:* Bà Bùi Lan Hương

Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Đặng Hoàng Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 19 đến ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường 04 – Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 274/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 179/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 329/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2025/QĐ-PT ngày 05/3/2025, Thông báo dời phiên tòa giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Võ Đ**, sinh năm 1957.

Bà **Trần Thị Kim M**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: E, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Võ Đ ủy quyền cho bà Trần Thị Kim M sinh năm 1960 (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Kim M: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: V Luật sư Nguyễn Thị Kim H (Số B, đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

- *Bị đơn*: Ông **Trần Ngọc N2**, sinh năm 1939.

Địa chỉ: D, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Mỹ D**, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2015).

Địa chỉ: 1, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Văn G – V – Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: 4 đường N, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà **Trần Thị Mỹ D**, sinh năm 1967.

2/ Ông **Nguyễn Phi B**, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: 1, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Phi B ủy quyền cho bà **Trần Thị Mỹ D**, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2019).

3/ Ông **Trà Công M1**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: I N, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4/ **Ủy ban nhân dân thành phố B**.

Địa chỉ: Số B, đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hoàng Tuấn A** – Phó trưởng Phòng, Phòng T. (Văn bản ủy quyền số: 6442/UBND-TCD ngày 25/4/2024).

5/ Bà **Trịnh Thị Thu H1**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: K, khu phố T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6/ Ông **Lê Công N**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: I N, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Bà M, bà D, Luật sư H, luật sư G có mặt; đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B, ông M1, bà H1, ông N có đơn xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M do bà M đại diện trình bày:*

Gia đình ông, bà được mua hóa giá của Nhà máy T1 theo quyết định số: 9825/QĐ ngày 09/7/1990 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, đã hoàn thành nộp tiền và phí trước bạ ngày 22/5/1992 đối với diện tích đất sử dụng 278,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Năm 1993, ông, bà làm đơn xin sửa chữa nhà. Cùng thời điểm ông, bà chuyển nhượng cho ông Trà Công M1 nhà liền kề diện tích đất 34m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 244,8m<sup>2</sup>.

Ngày 23/6/1993, ông, bà được Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23.728/CN.SHN thể hiện: Diện tích sàn xây dựng: 70m<sup>2</sup>, diện tích

sân vườn là 174,8m<sup>2</sup>, tổng cộng là: 244,8m<sup>2</sup>. Năm 1998, phường T tiến hành đo đạc thì ông, bà mới biết là ông Trần Ngọc N2 đã lấn 10m<sup>2</sup>.

Năm 1998, khi Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai tiến hành đo đạc ông, bà mới biết nhà ông Trần Ngọc N2 lấn sang nhà ông bà 10m<sup>2</sup>, ngoài ra, ông N2 còn đập tường trở cửa sang đất nhà ông bà, mang cây cảnh đặt sang đất nhà ông bà khoảng 20m<sup>2</sup>. Tháng 12 năm 2011, ông bà xây dựng nhà vệ sinh nhưng Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B không cho phép vì gia đình ông bà đang tranh chấp đất với gia đình ông N2.

Năm 2013, ông bà khởi kiện vụ án hành chính. Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành quyết định số: 2226 về việc thu hồi đất của ông, bà.

Ngày 15/7/2015, ông, bà nhận được công văn số: 5273/UBND/XKT hướng dẫn việc tranh chấp giữa ông, bà và ông N2 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ngày 08/10/2015, ông, bà đã có đơn khởi kiện, yêu cầu ông Trần Ngọc N2 trả lại diện tích đất khoảng 34,4m<sup>2</sup>.

Ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai buộc ông Trần Ngọc N2 trả lại diện tích 34,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 9, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*- Bà Trần Thị Mỹ D đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Ngọc N2, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi B trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 106m<sup>2</sup>, thực tế sử dụng là hơn 90m<sup>2</sup> gia đình đang sử dụng là đất tự khai phá. Phần diện tích đất hơn 20m<sup>2</sup> do gia đình ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M tranh chấp nên không kê khai sử dụng mà để trống. Trước đây ranh giới giữa nhà ông Đ, bà M với nhà ông Trần Ngọc N2 có một bức tường và một cột điện từ thời Pháp. Năm 1993, ông Đ sửa chữa nhà nên xin đập bức tường giữa hai nhà. Hiện nay bức tường đã bị đập bỏ nhưng vẫn còn chân móng. Ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai buộc ông Trần Ngọc N2 trả lại diện tích 34,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 09, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai không có căn cứ.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:*

Hồ sơ kê khai đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc N2: Ông Trần Ngọc N2 kê khai đăng ký thửa số 86 (liền kề với thửa số 85) tờ bản đồ số 19 phường T, thành phố B với diện tích đất là 74,9m<sup>2</sup> - Biên nhận hồ sơ số: 105/TTKT.ĐC ngày 23/3/1999 với nguồn gốc đất do khai phá từ năm 1976; nhà ở tự xây cất năm 1990. Hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ kê khai đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M:

Ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M kê khai đăng ký sử dụng thửa đất số 85, diện tích 230,8m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B – Biên nhận hồ sơ số 365/TTKT.ĐC ngày 25/2/1999; hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Tờ trình nguồn gốc đất ngày 21/3/1999, kê khai “Nguồn gốc đất do mua hóa giá nhà tập thể của Nhà máy T1 theo quyết định số: 9825/QĐ ngày 09/7/1990 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; nhà được sửa chữa xây cất lại theo Giấy phép số: 752/GPXD ngày 01/3/1993; hiện nay phần đất này bị ông Trần Ngọc N2 lấn sang mất 14m...”.

Về quá trình giải quyết vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M và ông Trần Ngọc N2:

Ngày 12/12/2011, ông Trần Ngọc N2 có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường T với nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất - diện tích khoảng 15m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19, phường T với ông Võ Đức D1 ông Đ đã lấn chiếm đất của ông N2.

Sau khi nhận được đơn tranh chấp ghi ngày 12/12/2011 của ông Trần Ngọc N2, Ủy ban nhân dân phường T tổ chức hòa giải giữa các bên vào ngày 15/3/2012, kết quả hòa giải không thành.

Ngày 20/3/2012, Ủy ban nhân dân phường có Văn bản số 24/UBND gửi Ủy ban nhân dân thành phố B về việc báo cáo kết quả giải quyết và chuyển hồ sơ tranh chấp đất giữa ông Trần Ngọc N2 và ông Võ Đức N1 tại tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B (được Ủy ban nhân dân thành phố B chuyển đến Phòng T theo Văn bản số: 1268/UBND-XKT ngày 29/3/2012).

Ngày 08/4/2013, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số: 2226/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc N2 (ông N2 tranh chấp quyền sử dụng diện tích 15m<sup>2</sup> tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B với ông Võ Đ); không đồng ý với Quyết định số 2226/QĐ-UBND, ông Võ Đ đã có đơn gửi Tòa án nhân dân với yêu cầu hủy quyết định hành chính.

Ngày 06/12/2013, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số: 6911/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số 2226/QĐ-UBND ngày 08/4/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố B; với lý do: ban hành chưa phù hợp với quy định pháp luật.

Ngày 15/7/2015, Ủy ban nhân dân thành phố B có Văn bản số: 5273/UBND-XKT về giải quyết đơn của ông Võ Đ, ngụ tại phường T, thành phố B, thể hiện nội

dung “...Căn cứ Điều 100 khoản 1 điểm đ Luật Đất đai năm 2013 quy định “đ) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật” và Điều 203 khoản 1 quy định “Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết”. Từ những cơ sở trên, vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Đ và ông Trần Ngọc N2 thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án nhân dân, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố B. Đề nghị ông Võ Đ và ông Trần Ngọc N2 có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Từ những nội dung nêu trên, vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M và ông Trần Thị Ngọc N2 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và trong quá trình giải quyết vụ án, nếu có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định lại nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, ranh giới đất,... có liên quan đến các thửa đất số 85 và 86, tờ bản đồ số 19 phường T, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xác minh, xem xét tài liệu, chứng cứ thu thập được để xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trà Công M1 trình bày:*

Ngày 12/02/1993, ông Võ Đức C căn nhà số E, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có viết giấy cho đất cho ông mảnh đất rộng 01 mét, dài 34 mét để ông sửa chữa nới rộng nhà ông, vào thời điểm đó và được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B xác nhận số: 13/TN ngày 26/02/1993.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thu H1 trình bày:*

Ngày 30/11/2020, bà có sang nhượng thửa đất số 81, tờ bản đồ 19 tại khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nguồn tiền mua đất là của bà. Bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trà Công M1, khi mua nhà đất của ông M1 thì ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đúng với phần diện tích mà ông M1 đã bán cho bà. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công N trình bày:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Thu H1 và ông Trà Công M1 ông hoàn toàn không biết vì ông chỉ là cháu của bà H1 được thuê đến vệ sinh dọn dẹp nhà cửa và thỉnh thoảng có ngủ lại, ông không phải là người hiện đang sinh sống trên diện tích đất đang tranh chấp. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2024/DSST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào:***

Căn cứ Điều 256, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 50, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTV QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” với ông Trần Ngọc N2.

Buộc ông Trần Ngọc N2 trả lại cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M diện tích đất 26,1 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 6, 7, 3) thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23.728/CN.SHN ngày 23/6/1993 cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M.

Buộc ông Trần Ngọc N2 thanh toán lại phần giá trị cho ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M diện tích đất 8,1 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (4, 12, A, 5, 4) thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23.728/CN.SHN ngày 23/6/1993 cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M cho ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M. (8,1m<sup>2</sup> x 28.000.000đồng/m<sup>2</sup> = 226.800.000đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Ngoài ra án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M có đơn kháng cáo không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm đối với phần tuyên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị 8,1m<sup>2</sup> đã lấn chiếm.

Ngày 03/10/2024, bị đơn ông Trần Ngọc N2 có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

*Quan điểm của Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo nguyên đơn và bị đơn được làm trong hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ:

[3] Về nội dung kháng cáo:

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Trần Trọng N3, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Phần đất các bên đang tranh chấp gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1976. Đối với phần đất 8,1m<sup>2</sup>, đối chiếu bản đồ địa chính thì nằm trong thửa đất số 86 của bị đơn đang quản lý sử dụng. Bản đồ hiện trạng khu đất số 6719 ngày 09/12/2020, có nội dung thể hiện các ranh mốc của thửa đất 85 là có sai sót, đồng thời việc cấp sơ thẩm tuyên ranh mốc diện tích đất 8,1m<sup>2</sup> là (4, 12, A,5,4) là không có trên bản đồ hiện trạng khu đất nêu trên.

Xét thấy, bị đơn xác định phần đất gia đình bị đơn sử dụng có nguồn gốc do tự khai phá. Phần đất do các bên có tranh chấp nên không kê khai sử dụng mà vẫn để trống và xác định ranh giới giữa các bên là bức tường cũ và một cột điện từ thời Pháp. Tuy nhiên, ngày 25/02/2020, UBND phường T có văn bản số 50/UBND xác định bức tường như bị đơn và ý kiến của ông Phạm Văn P (nguyên trưởng khu phố) trình bày, vào thời điểm hóa giá nhà cho ông Võ Đ đã không còn tồn tại vì lý do gì không rõ. Đồng thời Công ty cổ phần T2 cũng không có thông tin về bức tường và cột điện như bị đơn trình bày nên không có cơ sở xác định.

Trong khi đó, phần đất ông Đ, bà M sử dụng có nguồn gốc do mua hóa giá từ Nhà máy T1 theo quyết định số: 9825/QĐ ngày 09/7/1990 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, đã hoàn thành nộp tiền và phí trước bạ ngày 22/5/1992 đối với diện tích đất sử dụng 278,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 19, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/6/1993, ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M được Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23.728/CN.SHN diện tích sàn xây dựng 70m<sup>2</sup>, diện tích sân vườn là 174,8m<sup>2</sup>, tổng cộng là: 244,8m<sup>2</sup>. Diện tích 244,8m<sup>2</sup> (278,8m<sup>2</sup> – 34m<sup>2</sup>) được cấp trùng khớp với diện tích đã mua hóa giá trừ phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Trà Công M1. Theo báo cáo 2588/BC-PTNMT ngày 03/4//2013 của Phòng Tài nguyên môi trường thành phố B: Vào năm 1993, căn nhà E, của ông Võ Đức K sửa chữa có họa đồ xin sửa chữa nhà E4/4, cư xá

G - Thống Nhất ngày 22/02/1993 do Sở xây dựng cấp thể hiện: hiện trạng khuôn viên đất đang sử dụng, vị trí nhà tập thể cũ đã dỡ bỏ và vị trí nhà xây dựng mới. Căn cứ vào họa đồ vị trí trên, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và có báo cáo số: 84/BC-UBND ngày 12/12/2011 về việc kiểm tra hiện trạng nhà - đất của ông Võ Đ tại E, khu phố A, phường T, thành phố B với nội dung căn cứ vào tổng chiều dài sân và nhà đất thì còn lại khoảng 4,85m dài, đối chiếu bản vẽ xin sửa chữa ngày 22/02/1993, trùng khớp với phần sân sau đang bị ông Trần Ngọc N2 tranh chấp.

Tuy bản đồ chồng ghép hiện trạng thể hiện diện tích đất 8,1 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (4, 12, A, 5, 4) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do ông Trần Ngọc N2 đang quản lý sử dụng như do tranh chấp của các bên phát sinh trước thời điểm đo đạc thành lập bản đồ địa chính chính quy phường T.

Từ những nhận định trên cấp sơ thẩm xác định phần đất các bên đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với ý kiến Bản đồ hiện trạng khu đất số 6719 ngày 09/12/2020, có nội dung thể hiện các ranh mốc của thửa đất 85 là có sai sót và cấp sơ thẩm tuyên ranh mốc diện tích đất 8,1m<sup>2</sup> là (4, 12, A,5,4) là không có trên bản đồ hiện trạng khu đất là những sai sót về chính tả, không ảnh hưởng nội dung nên cần điều chỉnh cho phù hợp.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn chỉ kháng cáo không đồng ý đối với phần tuyên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị 8,1m<sup>2</sup> đã lấn chiếm. Do trên, diện tích đất 8,1 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (4, 12, A, 6, 5, 4) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23.728/CN.SHN ngày 23/6/1993 cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M, có công trình của ông Trần Ngọc N2 xây trên đất việc phá bỏ công trình sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ phần còn lại của công trình nên cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc trả bằng giá trị theo Chứng thư thẩm định là có cơ sở. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này.

[4] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn không phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;  
Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.  
Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 256, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 50, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTV QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” với ông Trần Ngọc N2.

Buộc ông Trần Ngọc N2 trả lại cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M diện tích đất 26,1 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (3, 4, 5, 6, 7, 3) thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23.728/CN.SHN ngày 23/6/1993 cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M.

Buộc ông Trần Ngọc N2 thanh toán lại phần giá trị cho ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M diện tích đất 8,1 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (4, 12, A, 6, 5, 4) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23.728/CN.SHN ngày 23/6/1993 cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M cho ông Võ Đ, bà Trần Thị Kim M. (8,1m<sup>2</sup> x 28.000.000đồng/m<sup>2</sup> = 226.800.000đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng)).

(Theo bản đồ hiện trạng khu đất số: 6719/2020 ngày 11/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1).

(Theo chứng thư thẩm định giá số: 147/CT-ĐNI ngày 14/01/2022 của Công ty cổ phần T3).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**2.** Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Ngọc N2 phải chịu các lần chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản: 5.202.000đồng + 16.362.006đồng = 21.564.006đồng. Ông Trần Ngọc N2 hoàn trả lại cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M số tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản

21.564.006đồng ((Hai mươi một triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm linh sáu đồng).

**3. Về án phí:**

Do yêu cầu khởi kiện của ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M được chấp nhận nên ông Trần Ngọc N2 phải chịu 40.728.000đồng (Bốn mươi triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm ( $34,2 \text{ m}^2 \times 28.000.000\text{đồng}$  (Hai mươi tám triệu đồng)/ $\text{m}^2 = 957.600.000\text{đồng}$  (Chín trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng)). Ngày 07/5/2024, ông Trần Ngọc N2 có đơn xin miễn giảm án phí. Theo quy định pháp luật ông Trần Ngọc N2, sinh năm 1939 đã trên 60 tuổi nên Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xin miễn giảm án phí của ông Trần Ngọc N2. Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Ngọc N2.

Hoàn trả cho ông Võ Đ và bà Trần Thị Kim M số tiền 750.000đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 0003132 ngày 06/11/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông Trần Ngọc N2 đã nộp theo biên lai số 008726 ngày 31/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được tính trừ vào chi phí tố tụng ông Trần Ngọc N2 phải chịu.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Đỗ Minh Nhựt**