

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 346/2025/DS-PT
Ngày 07 - 8 - 2025
V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền
với 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 Nguyễn Văn Thư
Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Thanh
Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai
- Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2025/TLPT-DS
ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/3/2025 của
Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A -
Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số
296/2025/QĐXX-PT ngày 14/7/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp B, xã L,
huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là ấp B, xã L, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Trung L, sinh năm 1959,
địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là ấp A, xã L, tỉnh Đồng
Nai), có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L,
tỉnh Bình Phước (Nay là ấp H, xã L, tỉnh Đồng Nai), vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1964, có mặt;

- Bà Dương Thị L1, sinh năm 1961, có mặt;
- Bà Bùi Thị T, sinh năm 1969, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là ấp H, xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân D – Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L3, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện L;

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Quang K2 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân, vắng mặt.

Người làm chứng:

- Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1956, địa chỉ liên lạc: Tổ G, ấp H, xã L, huyện L, Bình Phước (Nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1968, địa chỉ liên lạc: Tổ G, ấp H, xã L, huyện L, Bình Phước (Nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1966, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Lâm Tấn Đ, sinh năm 1953, địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Phạm Đình M, sinh năm 1986, địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 4 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H và người đại diện ủy quyền là ông Lê Trung L thống nhất trình bày:

Năm 2019 bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K1 02 thửa đất với tổng diện tích khoảng 2,6ha, tọa lạc tại ấp H, xã L, L, Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gọi tắt là GCNQSDĐ) đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, Bùi Thị T. Sau đó bà H làm thủ tục sang tên rồi hợp thửa và tách thửa đất trên làm nhiều sổ khác nhau. Các lần cấp đổi sổ đều không thay đổi vị trí, diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K1 thì bà H không đo đạc lại đất vì mua theo sổ, tuy nhiên ông K1 có chỉ các ranh đất và đã bàn giao cho bà toàn bộ

diện tích đất theo sổ trên, bao gồm cả diện tích đất đang tranh chấp hiện nay với ông K.

Năm 2020, bà phát hiện 01 trong các quyền sử dụng đất được tách từ tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông K1 bị ông K lấn chiếm, cụ thể là thửa đất thuộc GCNQSDĐ số DH863628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà H. Bà có đến gặp thì ông K1 và ông K nói ông K mượn phần đất trên để làm chuồng chăn nuôi, khi nào bà cần sẽ trả lại nhưng sau đó bà yêu cầu thì ông K không trả, các công trình trên đất hiện nay như cổng, hàng rào, nhà kho là ông K lấn chiếm, làm thêm sau khi ông K1 đã bàn giao đất cho bà H. Bà H có B nhưng ông K không trả.

Khi khởi kiện bà H yêu cầu ông K trả lại diện tích khoảng 400m². Trong quá trình giải quyết vụ án bà H có yêu cầu ông K di dời tài sản trả lại thửa đất diện tích 367,3m² theo như đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Tại phiên tòa bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã sửa đổi bổ sung trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Thửa đất bà H tranh chấp với ông K có nguồn gốc nằm trong diện tích đất được ông Nguyễn Văn K1 là em ruột của ông K tặng cho vợ chồng ông vào năm 2012. Khi cho có viết giấy cho tặng và có đi cắm cọc ranh là cọc nọc tiêu và làm hàng rào. Việc cho tặng, cắm ranh có vợ chồng ông Đinh Văn Q, bà Phạm Thị L2 và trưởng Ban điều hành ấp khi đó là ông Lâm Tấn Đ làm chứng. Diện tích ghi trên giấy cho tặng chỉ nhắm ước chừng, còn diện tích tặng cho thực tế là theo vị trí cọc ranh ông K1 cắm. Ông K1 đã bàn giao đất cho ông ngay sau khi tặng cho. Vợ chồng ông K làm nhà và sinh sống ổn định từ năm 2012 đến nay. Ông sử dụng đúng diện tích, vị trí tặng cho theo cọc ranh đã cắm, hiện cọc vẫn còn. Không có việc ông lấn lấn mà ông K1 bán cho bà H, cũng không có sự việc ông xin sử dụng phần đất trên khi nào bà H cần sẽ trả như bên bà H khai. Các công trình, cây trồng trên đất tranh chấp đều được vợ chồng ông làm trước khi ông K1 chuyển nhượng đất cho bà H, riêng nhà kho là làm lại vào năm 2021 nhưng trên cơ sở nền móng cũ đã có từ năm 2013.

Hiện phần đất tặng cho ông vẫn chưa làm thủ tục cấp sổ, đối với việc đất ông K1 đã tặng cho vợ chồng ông nhưng lại nằm trong sổ đất của ông K1 thì ông không biết, do khi đo đạc cấp sổ ông không có nhà, địa chính đã đo đạc sai. Khi ông K1 chuyển nhượng cho bà H thì ông cũng không biết. Nay ông không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông di dời tài sản và trả đất. Ngoài ra không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết công bằng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Văn K1 trình bày: Ông K1 là em ruột của ông Nguyễn Văn K. Ông K1 biết rõ nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa bà H và ông K vì toàn bộ

diện tích đất hiện nay ông K đang sử dụng, cũng như diện tích đất của bà H đều là của ông K1. Đất trên do ông K1 khai phá, sử dụng từ khoảng năm 1987, năm 2012 tặng cho vợ chồng ông K 01 phần diện tích đất, phần còn lại thì năm 2017 ông làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Khi tặng cho có lập giấy viết tay và chính ông K1 là người đi cắm ranh phần đất tặng cho, sau đó vợ chồng ông K có làm hàng rào ranh giới giữa hai bên theo cọc ranh đã cắm và xây nhà ở cho đến nay. Thời điểm năm 2017 khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ ông chỉ chỉ ranh đến vị trí hàng rào hiện nay, việc phân đất của ông K nằm trong sổ của ông là do cán bộ đo đạc làm sai và khi bà H khởi kiện ông mới biết. Đến năm 2020 ông chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất của ông cho bà H, chuyển nhượng theo sổ chứ không đo đạc lại. Khi chuyển nhượng đã chỉ ranh rõ ràng cho bà H là đến hàng rào của ông K hiện nay. Ông xác định diện tích đất bà H tranh chấp là đất ông đã tặng cho ông K, ông không bán cũng không bàn giao cho bà H phần đất trên.

- Bà Dương Thị L1 trình bày: Bà L1 là vợ ông K, bà L1 thống nhất như ông K và ông K1 đã trình bày. Diện tích đất hiện bà H khởi kiện tranh chấp do vợ chồng bà được ông K1 tặng cho từ năm 2012, khi cho có cắm cọc ranh do chính ông K1 chỉ ranh cắm, sau đó vợ chồng bà làm hàng rào rồi xây nhà ở cho đến nay. Không có việc lấn chiếm đất của bà H. Do đó bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H

- Bà Bùi Thị T trình bày: Bà T là vợ của ông Nguyễn Văn K1. Toàn bộ diện tích đất của ông K đang ở trước đây là của vợ chồng bà. Đến năm 2012 vợ chồng bà cho ông K phần đất trên. Khi tặng cho có mời vợ chồng ông Q và ông Đ là Trưởng Ban điều hành áp chứng kiến. Diện tích cho tặng chiều ngang mặt đường khoảng 30m, dài khoảng 60m. Khi cho thì vợ chồng bà và vợ chồng ông K có đi cắm cọc ranh. Sau khi cho thì vợ chồng ông K có xây công, làm hàng rào, vị trí ranh đất được thể hiện bằng hàng rào lưới B40, phía sau có cọc gỗ và đến nay không thay đổi vị trí. Khi tặng cho thì đất chưa có GCNQSDĐ, năm 2017 vợ chồng bà T làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại, còn đất của ông K vẫn chưa làm sổ. Đến năm 2019 vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà H, bà H không đo đạc lại nhưng có đi xem ranh đất. Bà T khẳng định vị trí ranh đất tặng cho ông K từ trước đến nay không thay đổi. Bà T xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án

- Tại văn bản số 1570/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30/5/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có ý kiến: Về nguồn gốc thửa đất số 6600, diện tích 1.137,7m² đang có tranh chấp hiện nay được Sở T cấp GCNQSDĐ số CS08189 đứng tên bà H. Trước đây ngày 13/11/2020 Sở T cấp GCNQSDĐ số CS02594 với diện tích 25.959,8m² cho bà H, việc cấp quyền sử dụng đất trên có ký ranh giới, mốc giới đầy đủ. Đến năm 2021 bà H có đơn xin tách quyền sử dụng đất và được Sở T cấp GCNQSDĐ số CS05729 với diện tích đất 21.029m², thửa đất tách không thay đổi ranh giới và được thực hiện đúng quy trình. Đến ngày 03/10/2022 bà H tiếp tục làm thủ tục đề nghị tách thửa, hồ sơ được thực hiện đúng trình tự, thủ tục nên Sở T cấp GCNQSDĐ số CS08189 trên cho bà H. Đối với yêu cầu của người khởi kiện Sở T không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở T2 nguyên và Môi trường là ông Trần Xuân D xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- *Tại văn bản số 2467/UBND-TH ngày 30/8/2024 UBND huyện L có ý kiến:* Ngày 25/8/2017 UBND huyện L thực hiện cấp GCNQSDĐ số CB450509 cho ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị T. Đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Việc cấp GCNQSDĐ trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đối với việc tranh chấp giữa các đương sự, UBND huyện L không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. UBND huyện L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, những người làm chứng trình bày

- *Ông Đinh Văn Q trình bày:* Ông Q có biết anh em ông K, ông K1 do sống đối diện với nhà ông K, là nơi có thửa đất đang tranh chấp, ông không biết bà H. Năm 2002 ông Q mua lại đất của người khác và sống tại đây luôn nên quá trình ông K1 ông K đến canh tác và tặng cho đất ông đều biết rõ. Trước đây toàn bộ phần đất ông K đang ở đều là đất của ông K1, khoảng năm 2010 ông Q thấy ông K đến làm thuê cho ông K1, sau đó ông K có cất 01 ngôi nhà nhỏ cùng trên vị trí nhà hiện nay. Đến năm 2012 thì ông K1 tuyên bố cho luôn ông K phần đất này và ông K làm nhà, quản lý sử dụng cho đến nay. Khi 02 anh em ông K1, K viết giấy cho tặng đất thì vợ chồng ông Q được ông K mời sang chứng kiến. Ông không rõ diện tích cho tặng cụ thể là bao nhiêu nhưng có chứng kiến sự việc ông K1 nói cho ông K thửa đất này và hai bên đi đóng cọc ranh, ông là người cùng đi đóng cọc với ông K1, ông K. Hiện nay ông Q vẫn ở đối diện thửa đất trên nên khẳng định vị trí đất ông K đang quản lý, sử dụng cũng như xây dựng các công trình như cổng, nhà lục giác đều đúng vị trí ông K1 cho tặng vào năm 2012. Không hề có việc xê dịch hàng rào, cọc ranh để lấn đất của ông K1 hay bà H gì cả. Ông K sử dụng đất từ khi được tặng cho đến nay, quá trình ông K sử dụng đất cũng không có ai tranh chấp gì. Ông Q khẳng định phần đất trên là ông K được ông K1 cho. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

- *Ông Nguyễn Tiến T1 trình bày:* Ông T1 có biết anh em ông K, ông K1 do sống gần nhà ông K, ông cũng biết bà H. Khoảng năm 2019 qua người quen giới thiệu bà H cho ông T1 nói bà H muốn mua đất thì ông có giới thiệu thửa đất của ông K1 cho bà H. Mọi việc thỏa thuận chuyển nhượng do ông K1 với bà H trực tiếp thỏa thuận với nhau nhưng ông T1 là người chứng kiến khi các bên viết giấy cọc. Ông T1 xác định bà H có đi xem đất các cạnh giáp ranh nhưng không đo đạc mà mua theo sổ đất. Ông cũng biết rõ thửa đất hiện nay của ông K, biết ông K sống ở thửa đất này từ lâu và đất là của ông K1 cho. Nhưng cho diện tích bao nhiêu và có lấn sang đất ông K1 bán cho bà H không thì ông không xác định được. Việc ông K có xê dịch hàng rào phía trước để làm cổng, trồng cây hay xây nhà lục giác gì không thì ông không biết, không chứng kiến. Nhưng ông T1 chứng kiến việc bà H có đến gặp ông K nói là chuồng dê trên đất ông K là lấn đất bà H, thời gian cụ thể thì ông không nhớ, khi đó ông nghe ông K nói là chuồng dê

làm vậy rồi thì cứ để đó, khi nào bà H sử dụng thì cứ lấy. Ông T1 chỉ chứng kiến sự việc trên còn cụ thể nguồn gốc đất, quá trình tặng cho, sử dụng, chuyển nhượng và tranh chấp giữa các bên như thế nào ông không nắm rõ. Những gì biết đã khai đầy đủ nên ông xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

- Bà Phạm Thị L2 trình bày: Năm 2002 bà L2 cùng chồng là ông Đinh Văn Q mua thửa đất gần với thửa đất của vợ chồng ông K đang sống hiện nay nên biết rõ nguồn gốc đất. Trước đây toàn bộ thửa đất của ông K đang ở là của ông K1, sau đó ông K cất 01 ngôi nhà nhỏ cùng trên vị trí nhà đang ở hiện nay. Đến năm 2012 thì ông K1 cho ông K luôn thửa đất này và ông K làm lại nhà, quản lý, sử dụng cho đến nay. Khi hai anh em ông K1, K viết giấy cho tặng đất thì có mời vợ chồng bà L2 đến chứng kiến, về diện tích bà L2 không rõ chỉ nghe là tặng cho trong khoảng đó, tức là theo như vị trí ông K ở hiện nay. Bà L2 khẳng định vị trí ông K ở từ khi được tặng cho đến nay không thay đổi

- Ông Lâm Tấn Đ trình bày: Ông Đ là Trưởng Ban điều hành ấp Hưng Thịnh từ năm 2006 đến năm 2014. Năm 2012 hai anh em ông K và ông K1 có mời ông đến chứng kiến việc cho tặng đất. Khi ông Đ đến thì các bên đã cắm cọc ranh rồi, ông Đ chỉ nghe nói cho diện tích khoảng 30m x 60m. Sau khi cho thì ông K đã làm hàng rào, xây nhà, làm chuồng dê, ông Đ thấy vị trí đất của ông K vẫn như trước, không có thay đổi. Ông Đ xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án

- Ông Phạm Đình M trình bày: Ông M ở cùng xóm với ông K1, ông K và là người giới thiệu cho bà H mua đất của ông K1 vào năm 2019. Mọi việc do bà H và ông K1 trực tiếp thỏa thuận, ông M là người chứng kiến khi các bên viết giấy cọc. Ông M xác định bà H có đi xem đất các ranh nhưng không đo đạc vì mua theo sổ đất. Khi bà H đi mua đất thì ranh đất giữa đất ông K1 và ông K có hàng rào, vị trí từ trước đến nay không xê dịch. Ông M chỉ biết sự việc trên, ngoài ra không biết gì thêm. Ông xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại thửa đất có diện tích 367,3m² thuộc thửa 6600 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH863628, số vào sổ CS08189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà Trần Thị Mỹ H. Đất tọa lạc tại ấp H, xã L, L, Bình Phước.

Kiến nghị Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh B điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo đúng hiện trạng thực tế mà bà H đang sử dụng. Cụ thể điều chỉnh lại đối với phần diện tích đất 367,3m² theo mảnh trích đo địa chính số 268-2023 ngày 24/11/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác nhận ngày 14/12/2023.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/4/2025 nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1, khoản Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H. Giữ nguyên phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai); Sửa phần quan hệ tranh chấp thành "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Do nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết tài sản gắn liền với đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là thiếu sót. Do vậy cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc xác định thiếu sót quan hệ tranh chấp không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án, do vậy chỉ cần bổ sung và nhắc nhở cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm là đủ.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ mảnh trích đo địa chính số 268-2023 ngày 24/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L3) thì diện tích đất tranh chấp 367,3m² thuộc thửa 165 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH863628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà Trần Thị Mỹ H.

Về nguồn gốc đất tranh chấp các đương sự thống nhất diện tích đất trên có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn K1 khai phá và sử dụng. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gọi tắt là GCNQSDĐ) thể hiện diện đất tranh

chấp thuộc diện tích đất được cấp lần đầu cho ông K1, bà T theo GCNQSDĐ số CB450509 ngày 25/8/2017, đến ngày 18/6/2019 đăng ký thay đổi tại trang 4 do chuyển nhượng cho bà H. Sau đó bà H tiến hành các thủ tục hợp thửa các quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng và tách thửa. Qua 03 lần cấp đổi sổ thì đất tranh chấp lần lượt thuộc các GCNQSDĐ số CY203126 cấp ngày 13/11/2020, DC916171 ngày 04/3/2022 và hiện thuộc GCNQSDĐ số DH863628 cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà H. Qua xem xét thủ tục cấp sổ, ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) tại văn bản số 1570/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30/5/2024, của Ủy ban nhân dân huyện L tại văn bản số 2467/UBND-TH ngày 30/8/2024 thì các thủ tục cấp, đổi sổ đều thực hiện đúng quy định và không thay đổi vị trí, diện tích đất được cấp sổ.

Bà H cho rằng ông K1 đã bàn giao cho bà diện tích đất tranh chấp trên, nhưng sau đó bị ông K lấn chiếm sử dụng, vị trí hàng rào và các công trình trên đất hiện nay là ông K xây dựng thêm sau khi ông K1 đã bàn giao đất cho bà. Tuy nhiên bà H không có tài liệu chứng minh việc ông K1 đã bàn giao phần đất chuyển nhượng trong đó bao gồm cả diện tích đất tranh chấp cho bà và chứng cứ chứng minh việc ông K lấn chiếm, xây dựng thêm các công trình sau khi đã bàn giao.

Đồng thời ông K1 là người bán đất cho bà H lại xác định phần đất tranh chấp ông đã tặng cho ông K từ năm 2012, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông thì ông K1 không biết việc diện tích đất đã tặng cho ông K được cấp vào sổ đất của mình. Ông K1 xác định thời điểm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông thì ông chỉ ranh giới giữa thửa đất của ông và ông K là hàng rào hiện nay và đây cũng là ranh giới ổn định giữa 02 thửa đất từ trước đến nay. Ông K1 xác định việc xác định ranh giới không đúng do cán bộ đo đạc đo sai và khẳng định không chuyển nhượng cũng không bàn giao cho bà H diện tích đất tranh chấp này. Như vậy, mặc dù đất trên thuộc quyền sử dụng đất đứng tên bà H nhưng xét quá trình sử dụng đất thì đất trên đã được ông K1 tặng cho ông K từ năm 2012 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Qua xem xét giấy cho tặng ngày 20/4/2012 của ông K1 thể hiện nội dung tặng cho vợ chồng ông K, bà L1 thửa đất có chiều ngang ở phía giáp đường đất là 29m, chiều ngang phía sau giáp ao là 11m, chiều dài khoảng 60m. Qua đo đạc hiện trạng, theo trích đo ngày 24/12/2023 và văn bản ngày 13/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L3) thì thửa đất ông K đang quản lý có tổng diện tích 1.036,1m² trong đó có 367,3m² là đất tranh chấp. Về kích thước các cạnh, chiều ngang diện tích đất tặng cho thì phía giáp đường đất là 24.24m, chiều dài 47.27m như vậy là trong diện tích đất được tặng cho. Đối với cạnh phía sau có chiều ngang 12,61m là vượt quá 1,61m so với giấy tặng cho, tuy nhiên theo lời khai của ông K1, ông K thì khi làm giấy tặng cho chỉ ước lượng diện tích như trên còn diện tích tặng cho thực tế là theo vị trí được ông K1 cắm cọc ranh. Qua xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 27/7/2023 thì hiện ranh đất giữa thửa đất của ông K quản lý sử dụng và phần đất còn lại của ông K1 mà hiện đã bán cho bà

H là hàng rào lưới B40, cọc gỗ, phía cuối đất có cọc gỗ da đá. Lời khai của ông K1 là người tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ xác định cọc gỗ là do ông cắm khi tặng cho đất và hàng rào hiện nay là đúng vị trí được tặng cho từ năm 2012. Lời khai của ông Đinh Văn Q, bà Phạm Thị L2, ông Lâm Tấn Đ là những người sinh sống gần vị trí thửa đất trên, đồng thời là người chứng kiến khi các bên làm giấy cho tặng và khi cắm ranh đất cũng xác định cọc gỗ trên được cắm khi tặng cho đất năm 2012 và hàng rào hiện nay là đúng vị trí đất được tặng cho. Lời khai của những người giới thiệu cho bà H nhận chuyển nhượng thửa đất trên là ông Nguyễn Tiên T1, ông Phạm Đình M cũng xác định bà H có đi xem ranh đất với ông K và vị trí ranh khi chuyển nhượng đến nay không thay đổi. Đồng thời qua xem xét thì thực tế hiện nay trên đất có nhà xây, cổng, các công trình phụ như nhà lục giá, nhà tắm, chuồng dê, cây trồng do vợ chồng ông K tạo lập trước thời điểm ông K1 chuyển nhượng đất cho bà H. Đối với nhà kho thì làm sau nhưng trên cơ sở nền móng cũ từ năm 2013. Hiện đất do vợ chồng ông K quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay. Như vậy có cơ sở để xác định ông vợ chồng ông K1, bà T đã tặng cho ông K thửa đất tranh chấp trên trước khi chuyển nhượng cho bà H.

Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông K trả lại diện tích đất 367,3m² là không có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp cho rằng không giao đủ diện tích đất chuyển nhượng thì bà H có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Đối với việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp GCNQSDĐ cho ông K1 bao gồm diện tích đất tranh chấp và hiện nay đất thuộc GCNQSDĐ số DH863628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà H. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cho rằng việc cấp sổ là do cán bộ đo đạc sai nhưng không có yêu cầu gì đối với GCNQSDĐ trên. Xét thấy GCNQSDĐ của thửa đất tranh chấp được tách từ quyền sử dụng đất số CB450509 do UBND huyện L cấp ngày 25/8/2017 cho vợ chồng ông K1, bà T. Thủ tục cấp sổ cũng như hợp thửa, tách thửa thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định. Do đó, không cần thiết xem xét việc hủy quyết định cá biệt, kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ điều chỉnh phần diện tích đất tranh chấp trên phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay của bà H.

Đối với phần đất ông K đang quản lý, sử dụng, bao gồm diện tích đất tranh chấp sau khi điều chỉnh từ sổ bà H sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp sổ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị Mỹ H, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - tỉnh Đồng Nai).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí theo luật định.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, chi phí định giá tài sản là 5.000.000đ, chi phí lấy trích đo bản đồ địa chính là 3.779.000đ, tổng 10.779.000đ. Do yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí trên, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà H đã nộp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Trần Thị Mỹ H phải chịu theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị Mỹ H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

Áp dụng các điều 170, 173, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 158, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Các điều 26, 31, 135 Luật đất đai năm 2024; 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại thửa đất có diện tích 367,3m² thuộc thửa 6600 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH863628, số vào sổ CS08189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà Trần Thị Mỹ H, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, L, Bình Phước (Nay là ấp H, xã L, tỉnh Đồng Nai).

Kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ điều chỉnh lại diện tích thửa 6600 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH863628, số vào sổ CS08189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà Trần Thị Mỹ H theo đúng hiện trạng thực tế mà bà Trần Thị Mỹ H đang sử dụng (Theo mảnh trích đo địa chính số 268-2023 ngày 24/11/2023 kèm theo bản án này). Cụ thể điều chỉnh lại đối với phần diện tích đất 367,3m² theo mảnh trích đo địa chính số 268-2023

ngày 24/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L3) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) xác nhận ngày 14/12/2023.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trần Thị Mỹ H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo biên lai thu tiền số 0010396 ngày 04/4/2023.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Trần Thị Mỹ H phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 10.779.000đ (mười triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà H đã nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Trần Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006958 ngày 02/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai).

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

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực A - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Văn Thư