

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 382/2025/DS-PT

Ngày: 15/8/2025

V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản và tháo dỡ tài sản trên đất*”

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

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: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán:

Ông Trần Nam Phương

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Linh Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản và tháo dỡ tài sản trên đất*”. Do bản án sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2025/QĐXX-PT ngày 06/6/2025; Thông báo dời lịch 640/TB – TA ngày 03/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 647/2025/QĐ-HPT ngày 23/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1962 và bà Trần Thị Thanh T sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã C, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền - theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/10/2023:
Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1983; Địa chỉ: số A, Phan Chu T1, khu phố D, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai)

- Bị đơn: Bà Trần Thị L1, sinh năm 1969; Địa chỉ: khu phố H, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (nay là xã C, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền - theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/5/2024:
Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1992; Địa chỉ: Trường Đại học C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Quốc K, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã C, tỉnh Đồng Nai).

(Tất cả đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện, quá trình tiến hành tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Năm 2004 nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S là 10.354 m² thuộc thửa đất 239, tờ bản đồ 08 thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2004 đối với thửa đất này.

Trong năm 2004, nguyên đơn có cho bà S1 và ông Trần Phú T3 (đã chết) mượn thửa đất trên để sử dụng trồng cây xanh, đồng thời quản lý đất đai giúp nguyên đơn theo hợp đồng.

Đến năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ tiến hành đo đất đai để chỉnh lý lại thông tin các thửa đất tại địa bàn thị trấn L nên thửa đất số 239 tờ bản đồ số 08, diện tích 10.354 m² của nguyên đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/2015 thành thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, L, huyện C, tỉnh Đồng Nai, có diện tích 8.453,2 m². Đến năm 2016 nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng thửa này thì phát hiện một phần đất đai khoảng 441 m² thuộc thửa đất của mình đang do bị đơn lấn chiếm đất sử dụng trồng cây cà phê.

Trong năm 2023 Ủy ban nhân dân thị trấn L tiến hành hòa giải thì bị đơn không đồng ý trả lại đất đai nên hòa giải không thành.

Đến nay bên bị đơn đang quản lý phần thửa đất tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bên bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất, diện tích 441,1 m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ tài sản trên thửa đất.

** Ý kiến của bên bị đơn:*

Năm 2016 nguyên đơn về sinh sống, sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, thị trấn L. Từ năm 2016 đến năm 2022 thì nguyên đơn không có ý kiến, tranh chấp ranh đất;

Bị đơn đồng ý theo ý kiến của người làm chứng; bên bị đơn có nhận chuyển nhượng đất đai của bà S1 theo hợp đồng và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất

441,1 m², phần diện tích đất này thì bên bị đơn đang sử dụng trồng cây tiêu, cà phê nhưng có tranh chấp với bên nguyên đơn. Bên bị đơn là người có quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 38, khu phố H, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (ngày 11/7/2016 bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đ) nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có hành vi lấn chiếm đất trái phép – (Bút lục số 87, 88). Đồng ý dịch chuyển tài sản (cây xanh) của bên bị đơn trong phần đất đai có tranh chấp trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận tài sản là 441,1 m² đất đai không phải là tài sản của bên bị đơn.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Trịnh Quốc K: Đồng ý theo ý kiến của bên bị đơn.*

** Ý kiến của người làm chứng: Cây dâm bụt là ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn, bị đơn. Các cây dâm bụt của người làm chứng trồng trên đất, có bán cho bị đơn bà Trần Thị L1 01 thửa đất (hiện tại là thửa đất số 36, tờ bản đồ 38, thị trấn L - C - Đồng Nai).*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DSST ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đã xét xử:

Áp dụng:

- Điều 4, 116, 158, 163, khoản 2 Điều 164, 166, 688, 689 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 và khoản 6 Điều 12, Điều 95, Điều 97, Điều 105, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trịnh Quốc K và bà Trần Thị L1 phải trả lại tài sản đối với nguyên đơn là bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Văn L: Diện tích đất 441,1 m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/2015 của Sở T thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ) theo văn bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1781/2024 ngày 13/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (Chi nhánh C1) phần diện tích đất 441,1 m² này được giới hạn bởi các mốc 11, 14, 15, 4, 5, 11 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Ghi nhận ý kiến của bên bị đơn đồng ý phải có trách nhiệm dịch chuyển (di dời, tháo dỡ, có biện pháp khác) đối với tài sản của bên bị đơn gắn liền với đất đai này là các cây xanh (tiêu, cà phê...).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/3/2025, bị đơn bà Trần Thị L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Văn L thì thửa đất 35, tờ bản đồ 38 có diện tích được cấp là 8453,2m². Phần đất thực tế hiện nay phía nguyên đơn đang sử dụng chỉ còn 8012,1 m². Qua xem xét hiện trạng sử dụng đất thì phần ranh đất giữa thửa 35 và thửa 36 của bà L1 là hàng cây dâm bụt và phần đất tranh chấp 441,1 m² đang do bà L1 quản lý sử dụng.

Tại cấp sơ thẩm bà Trần Thị L1 trình bày phần đất đang tranh chấp là của gia đình bà nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị S1 từ năm 2012 và đang được trồng cây tiêu, cà phê. Tuy nhiên bà L1 không có tài liệu chứng minh về việc chuyển nhượng nêu trên.

Về ranh đất như bị đơn khai là hàng cây dâm bụt thì người làm chứng là bà Trần Thị S1 bán cho bị đơn thửa đất số 36, tờ bản đồ 38 còn hàng cây dâm bụt là do bà S1 trồng vào thời điểm bà S1 mượn đất của ông L (mượn thửa 35). Do vậy, việc tồn tại hàng cây dâm bụt không phải là sự thỏa thuận ranh giới giữa 2 thửa đất 35, 36 nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị L1 phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn và dịch chuyển (di dời, tháo dỡ...) tài sản của bị đơn gắn liền đất đai là phù hợp, có căn cứ.

Đồng thời tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận về việc bị đơn giao cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng trên đất và nguyên đơn thanh toán giá trị cho bị đơn 86.000.000 đồng. Do đó đề nghị

Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị L1 làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu bên bị đơn phải trả lại 441,1 m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, thị trấn L và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bị đơn theo giá chứng thư thẩm định là 86.000.000 đồng.

Bị đơn khẳng định quyền sử dụng đất của mình nhưng vẫn đồng ý giao lại các cây trồng trên đất cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 86.000.000 đồng.

Xét thấy, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn chuyển nhượng vào năm 2004 của ông Nguyễn Văn S. Quá trình quản lý sử dụng, Đến năm 2015, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Văn L thì thửa đất 35, tờ bản đồ 38 có diện tích được cấp là 8453,2m². Phần đất thực tế hiện nay phía nguyên đơn đang sử dụng chỉ còn 8012,1 m². Qua xem xét hiện trạng sử dụng đất thì phần ranh đất giữa thửa 35 và thửa 36 của bà L1 là hàng cây dâm bụt và phần đất tranh chấp 441,1 m² đang do bà L1 quản lý sử dụng.

Tại cấp sơ thẩm bà Trần Thị L1 trình bày phần đất tranh chấp là của gia đình bà, đang được bà trồng cây tiêu, cà phê. Bà L1 cho rằng bà đã mua diện tích đất trên của bà Trần Thị S1 từ năm 2012 nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc mua bán trên. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L1 trình bày nguồn gốc đất ở đâu thì bà không biết tuy nhiên bà là người đang quản lý, sử dụng nên phần diện tích đất tranh chấp là của bà. Như vậy, bà L1 không chứng minh được phần đất tranh chấp là của bà, trong khi nguyên đơn chứng minh được nguồn gốc đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có căn cứ khẳng định diện tích đất trên là của nguyên đơn.

Về ranh đất là hàng cây dâm bụt thì người làm chứng là bà Trần Thị S1 khai bán cho bị đơn thửa đất số 36, tờ bản đồ 38, còn hàng cây dâm bụt là do bà

S1 trồng vào thời điểm bà S1 mượn đất của ông L (mượn thửa 35). Đối với người làm chứng được quyền trồng cây dâm bụt hoặc loại cây khác và các cây này không phải là mốc ranh giới để xác định phần đất đai tranh chấp 441,1m² thuộc quyền định đoạt tài sản của nguyên đơn hoặc bị đơn. Do vậy, việc tồn tại hàng cây dâm bụt không phải là sự thỏa thuận ranh giới giữa 2 thửa đất 35, 36 nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị L1 phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ghi nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc bị đơn tự nguyện giao cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng trên đất và nguyên đơn thanh toán giá trị cho bị đơn 86.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, trên xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm do tại phiên tòa phúc thẩm các các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giao nhận tài sản trên đất.

[3]. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Bà T, ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.300.000đ (bốn triệu ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đ (một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000420 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Bà T, ông L còn phải nộp 3.050.000 đồng (ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà L1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ theo biên lai thu số 13119 ngày 11/4/2025.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì bên bị đơn phải chịu chi phí thu thập tài liệu, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Chi phí này nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ là 31.500.000 đồng nên bên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại nguyên đơn số tiền này theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 6 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DSST ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai).

Áp dụng Điều 4, 116, 158, 163, khoản 2 Điều 164, 166, 688, 689 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 và khoản 6 Điều 12, Điều 95, Điều 97, Điều 105, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản và tháo dỡ tài sản trên đất*”

Buộc ông Trịnh Quốc K và bà Trần Thị L1 phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn L2 diện tích đất 441,1 m² và các cây trồng trên đất, thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, thị trấn L, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã C, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ được giới hạn bởi các mốc 11, 14, 15, 4, 5, 11 theo trích lục, đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1781/2024 ngày 13/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1.

Giao cho bà Trần Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn L2 được quyền quản lý, sử dụng các tài sản trên đất gồm các cây xanh tiêu, cà phê, sầu riêng. Bà Trần Thị Thanh T và ông Nguyễn Văn L2 có trách nhiệm thanh toán cho giá trị tài sản trên đất cho ông Trịnh Quốc K và bà Trần Thị L1 số tiền 86.000.000 đồng (tám mươi sáu triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Bà T, ông L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.300.000đ (bốn triệu ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đ (một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000420 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Bà T, ông L2 còn phải nộp 3.050.000 đồng (ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng)

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà L1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ theo biên lai thu số 13119 ngày 11/4/2025.

3. Về chi phí tố tụng: Bà L1 phải trả lại nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng 31.500.000đ (ba mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng).

4. Về thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 5-Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 5-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên