

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 506/2025/DS-PT

Ngày: 19 - 9 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài
sản và hợp đồng chuyển nhượng
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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Lê Viết Phong

Ông Phạm Tiến Hiệp

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 tham gia phiên tòa: Bà
Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên

Trong các ngày 13/9/2025 và 19/9/2025, 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
294/2025/TLPT-DS ngày 22/7/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do
Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án
nhân dân huyện B, 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 số 411/2025/QĐPT-DS
ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1955. Vắng mặt

Bà Lê Thị L, sinh năm 1956. Có mặt

Cùng cư trú tại: Thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là: số
191, QL 14, thôn M, xã B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L:

- Chị Đinh Thị T1, sinh năm 1986; Cư trú tại: Thôn D, xã M, huyện B,
tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên lạc: số B, đường số A,
khu phố C, phường H, thành phố T, TP . (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí
Minh). Có mặt.

- Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1991; cư trú tại: Thôn E, xã Đ, huyện B,
tỉnh Bình Phước (nay là Thôn E, xã N, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà L: ông Nguyễn Thành K – Luật sư thuộc Công ty L1, chi nhánh B2. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Phạm Hoàng H, sinh năm 1958; Cư trú tại: Thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn D, xã B, tỉnh Đồng Nai). Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Hoàng H: Ông Phạm Xuân H1, sinh năm 1968; trú tại: C, CC H, khu phố B, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C, Chung cư H, khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1973; Cư trú tại: Thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn D, xã B, tỉnh Đồng Nai). Xin vắng mặt

- Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1966. Có mặt

- Bà Phan Thị O, sinh năm 1974. Xin vắng mặt

Cùng cư trú tại: Thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Lê Ngọc B, sinh năm 1947; Cư trú tại: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã M, tỉnh Hà Tĩnh). Xin vắng mặt

- Ông Bùi Văn T5, sinh năm 1963; Cư trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện N, tỉnh Ninh Bình (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình). Vắng mặt

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07/9/2023 của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L và quá trình giải quyết vụ án ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L trình bày:

Vào năm 1989, ông T và bà L có nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Minh N một thửa đất tọa lạc tại thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng có làm viết giấy tay nhưng không thể hiện diện tích cụ thể mà các bên chỉ có chỉ ranh đất. tại thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Đến tháng 6/1996, vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T4 một phần diện tích có chiều ngang giáp mặt đường 15 mét ngang nhưng cho thêm 01 mét ngang thành 16 mét ngang, chiều dài từ tim đường xuống là 48m với giá 04 chỉ vàng tương đương 2.000.000 đồng. Năm 1997, ông T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T5 diện tích 05m x 40m (tính từ tim đường). Sau đó, ông T5 chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Lê Ngọc B. Ông B làm nhà trên thửa đất này sinh sống tới năm 2013 thì chuyển chỗ khác sinh sống nên chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T3. Năm 2019, ông T3 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Hoàng H. Năm 2021, ông H làm nhà trên đất lấn qua phần đất của gia đình ông T. Mặc dù ông T đã thông

báo nhưng ông H vẫn cố tình xây dựng nên ông T, bà L khởi kiện ông H ra Tòa án nhân dân huyện B yêu cầu ông H phải tháo dỡ, di dời tài sản trên phần diện tích đất khoảng 0,3m x 20m để trả lại phần đất này cho ông T, bà L.

Quá trình đo đạc phần diện tích đất tranh chấp, ông T và bà L được biết ông Nguyễn Ngọc T4 đang quản lý và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhiều phần diện tích đất ông T, bà L đã chuyển nhượng (thửa đất giáp ranh với thửa đất ông T, bà L đang khởi kiện ông H) là 0,43m x 30m (đo đạc thực tế là 5,5m²). Do đó ông T và bà L khởi kiện bổ sung yêu cầu ông T4 phải trả lại phần diện tích đất đang lấn chiếm cho ông T, bà L.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T bà L giữ nguyên lời khai và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải tháo dỡ, di dời tài sản trên phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 53,0m² để trả lại phần đất 53,0m² cho ông T, bà L; yêu cầu Tòa án xem xét thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ cấp đứng tên ông Lê Ngọc B; yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T4 và O phải trả lại phần đất lấn chiếm 5,5m² cho ông T5 để ông H được sử dụng đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng; yêu cầu Tòa án xem xét thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ cấp đứng tên ông Nguyễn Ngọc T4 và Phạm Thị O1.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Hoàng H trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 60, số 61, số 62, tờ bản đồ số 39 tại thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước ban đầu là của bà Đỗ Thị Minh N. Khoảng đầu năm 1990, bà N chuyển nhượng cho ông T. Sau đó, ông T chuyển nhượng lại cho ông T5 06m và ông T4 16m. Phần đất còn lại nhà ông T quản lý sử dụng cho tới nay. Sau đó, vào năm 1997 ông T5 chuyển nhượng lại cho ông B. Ông B làm nhà tạm ở trên đất. Đến năm 1999 thì được cấp sổ đứng tên ông B. Năm 2008 ông B chuyển nhượng lại cho ông T3 nhưng chưa sang tên giấy CNQSDĐ. Tới năm 2019 ông nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông T3 phần đất này nhưng cũng chưa sang tên. Từ thời điểm ông T5, ông B không tranh chấp gì nhưng sau này khi ông đã nhận chuyển nhượng đất xong thì mới nghe nói khi ông T3 nhận chuyển nhượng tiến hành cắm mốc thì gia đình ông T ngăn cản nhưng thời điểm đó lại không thừa kiện.

Khi nhận chuyển nhượng thì các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng theo diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ. Ông T3 có chỉ ranh cho ông, cụ thể tính từ giáp tường rào nhà ông T4 qua nhà ông T là 6,5 mét ngang nhưng không đo đạc cụ thể. Phía giáp nhà ông T không có ranh xác định vị trí đất. Khi nhận chuyển nhượng có bụi tre và 01 giếng đào nằm phía đầu đất (giáp đường), phía sau có cây mít. Còn căn nhà ông B làm đã bị phá từ lâu. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông phá bụi tre và tiến hành xây dựng nhà từ vị trí giáp ranh nhà ông T4 qua nhà ông T có diện tích là 05 mét ngang.

Khi ông làm nhà thì gia đình ông T mới cho rằng lần đất của nhà ông T. Khi làm nhà ông có ra xã báo việc làm nhà chiều rộng 05m thì ông bà Thù cho xây. Nhưng khi xây lại cho rằng ông lấn nên ngăn cản không cho xây nhưng ông vẫn tiến hành xây nên ông T bà L mới khởi kiện ông ra Tòa.

Đối với diện tích đất ông T4 đang sử dụng: Khi ông T4 nhận chuyển nhượng đất của ông T cụ thể như thế nào thì ông không biết nhưng sau khi ông T4 nhận chuyển nhượng đất xong thì có làm hàng rào bằng kẽm gai theo đúng vị trí ranh (có cọc bê tông nhưng khi làm nhà ông đã nhổ đi). Sau đó, ông T4 xây nhà và làm hàng rào kiên cố như hiện nay đúng theo vị trí hàng rào trước đây. Ông nghe nói thời điểm các bên nhận chuyển nhượng chuyển nhượng chỉ đo đạc ước chừng bằng cây rồi đóng cọc chứ không kéo thước nên việc diện tích đất chênh lệch là hoàn toàn có thể xảy ra. Do đó việc ông T cho rằng ông T4 sử dụng không đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là không đúng. Đối với phần đất ông T chuyển nhượng cho ông T5 cũng chỉ đo đạc ước chừng bằng cây chứ không kéo dây nhưng quá trình ông T5, ông B sử dụng không có ý kiến gì. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 và cấp đổi năm 2014 ông B và ông T, ông T4 được cấp cùng thời điểm, có đo đạc nhưng không có ý kiến tranh chấp gì cũng không có thắc mắc gì đối với việc cấp giấy. Do đó, việc ông T bà L khởi kiện không có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T bà L, ông không đồng ý vì ông nhận chuyển nhượng đúng theo giấy CNQSDĐ đã được cấp từ năm 1999 và năm 2014 (từ vị trí đất nhà ông T4 được cấp sổ qua giáp ông T là phía trước giáp đường có chiều ngang 6,5 mét ngang, phía sau rộng 6,3 mét ngang).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày: Theo như quá trình sử dụng đất của ông T5, ông B và giấy mua bán đất của từ ông T5 đến ông B, từ ông B đến ông T3 đều thể hiện diện tích đất ban đầu ông T5 nhận chuyển nhượng của ông T có chiều ngang là 06 mét chứ không phải là 05 mét ngang như ông T bà L trình bày. Khi ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông T3 và xây dựng nhà sinh sống thì ông H cũng không có lấn chiếm đất của ông T bà L. Vì vậy, ông H không đồng ý trả lại diện tích đất có chiều ngang 01 mét cho ông T bà L. Đối với diện tích đất có chiều ngang 0,5 mét thì ông H đồng ý trả lại cho ông T bà L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T4 trình bày:

Ông thống nhất với lời khai của ông T, bà Lương, ông H về nguồn gốc của thửa đất số 60, số 61 và số 62. Năm 1996, vợ chồng T, bà L chuyển nhượng lại cho ông một phần chiều ngang giáp mặt đường và giáp hồ là 16 mét, chiều dài đến hồ nước phía sau (ông nhận chuyển nhượng 15 mét ngang nhưng ông T cho thêm 01 mét ngang thành tổng diện tích đất là 16 mét ngang) với giá khoảng 02

triệu đồng. Các bên có viết giấy tay nhưng hiện đã thất lạc. Chúng tôi có đo đất bằng cây lô ô chứ không phải thước (ước chừng bằng gang tay). Khi nhận chuyển nhượng trên đất trên đất có mấy cây điều. Sau khi nhận chuyển nhượng nhận chuyển nhượng xong thì khoảng 02 tháng sau gia đình ông làm 01 căn nhà tạm bằng gỗ để ở. Năm 1999, ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện B cấp giấy số vào sổ cấp 201/QSĐĐ ngày 20/01/1999, còn diện tích thì ông không nhớ. Năm 1999 khi làm sổ đỏ thì cơ quan đo đạc có tiến hành đo đạc nhưng ông nói phần đất của ông là 16 mét ngang đã cọc tre đóng vào thời điểm nhận chuyển nhượng của ông T nên cơ quan đo đạc đo theo vị trí cọc đã có sẵn đó. Tới thời điểm cấp đổi thì cơ quan đo đạc có tiến hành đo đạc nhưng không có mặt ông mà do được thôn thông báo trước nên ông có xịt sơn làm dấu vị trí đất để cơ quan đo đạc đo theo vị trí đó. Thời điểm năm 1999 là đo đạc đồng loạt nên cơ quan đo đạc có tiến hành đo cả đất ông B giáp ranh đất ông và đất gia đình ông T. Còn việc đo cụ thể như thế nào thì ông không biết. Thời điểm cấp đổi năm 2014 ông không rõ ông B và ông T có tham gia chứng kiến đo đạc và chỉ ranh hay không vì ông không có nhà.

Tới năm 2006 thì gia đình ông phá căn nhà cũ để xây lại căn nhà, làm hàng rào kiên cố như hiện nay. Năm 2014, ông và bà O1 được cấp đổi giấy CNQSDĐ số CH01810 do UBND huyện B cấp ngày 25/11/2014 với diện tích 667,8m². Ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay không ai tranh chấp cho tới khi ông T kiện ông Phạm Hoàng H thì ông T mới cho rằng diện tích đất ông đang sử dụng nhiều hơn diện tích ông T chuyển nhượng cho ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T bà L thì năm 2022 ông có thỏa thuận trả cho bà L, ông T bằng giá trị tiền nhưng phía ông T không đồng ý. Hiện nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T bà L vì phần diện tích này ông đã quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Mặt khác, phần diện tích đất hiện nay ông đang sử dụng nhiều hơn diện tích thỏa thuận nhận chuyển nhượng chuyển nhượng năm 1996 là do khi nhận chuyển nhượng chuyển nhượng các bên chỉ đo ước chừng chứ không có thước nên không chính xác số liệu. Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ông giữ nguyên lời khai và ý kiến của ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà O1 trình bày: bà là vợ của ông Nguyễn Văn T6, bà nhất trí với lời khai và ý kiến của ông T6 và không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc B trình bày:

Năm 1997 ông nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T5 diện tích đất có chiều ngang 06 mét dọc đường quốc lộ 14 cũ, chiều dài 30 mét. Khi nhận chuyển nhượng đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông và ông T5 có làm giấy viết tay và có người làm chứng là ông Phùng Thế T7. Năm 1999, ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, ông làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất tăng lên 265,4m² chiều ngang tăng lên 6,5 mét, chiều dài khoảng 60 mét. Quá trình sử dụng ông sử dụng ổn định. Mặc dù không có vật gì làm ranh giới nhưng ông sử dụng theo đúng theo hiện trạng được cấp giấy CNQSDĐ, không có ai tranh chấp. Đến năm 2008 thì ông chuyển nhượng lại cho ông T3 toàn bộ thửa đất này với giá 50 triệu đồng nhưng bớt 10 triệu đồng để ông T3 làm thủ tục sang tên nhưng ông T3 không làm thủ tục sang tên được. Đến năm 2019 thì ông T3 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Hoàng H. Do đó, cho đến nay ông T3 và ông H vẫn chưa làm được thủ tục sang tên mà ông vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất không có tài sản gì (đất trống). Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông làm nhà sàn bằng gỗ ở trên đất. Khi chuyển nhượng đất thì ông chuyển nhượng nguyên hiện trạng cho ông T3 và về quê Hà Tĩnh sinh sống cho đến nay nên việc ông T3 chuyển nhượng lại cho ông H như thế như thế nào thì ông không biết. Đến thời gian gần đây ông H gọi điện cho ông thông báo ông T tranh chấp đòi đất nên ông mới biết ông T3 đã chuyển nhượng đất cho ông H.

Khi ông nhận chuyển nhượng lại đất của ông Bùi Văn T5 thì các bên có tiến hành đo đạc bằng cây (ước chừng bằng đo gang tay) có sự chứng kiến của ông Phùng Thế T7 và ông T. Khi ông nhận chuyển nhượng thì ông T6 đã nhận chuyển nhượng đất của ông T (là phần diện tích đất hiện nay gia đình ông T6 đang ở giáp với phần đất ông chuyển nhượng cho ông T3 mà vợ chồng ông T đang kiện ông H) nên khi đo thì đo từ phần đất của ông T6 đo qua 06 mét ngang (mặt trước và mặt sau đều 0 mét), dài xuống đến bung. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông trồng 01 bụi tre trên đầu đường và 01 cây tràm ở giữa đất nhưng hiện nay gia đình ông T đã chặt (ông không biết chặt khi nào). Trước đây ông T trồng cây làm hàng rào (không nhớ cây gì) nhưng hiện nay ông T đã chặt, còn trên phần đất này thì có một vài cây điều đã được trồng trước đó.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 thì có tiến hành đo đạc theo sự chỉ ranh của ông. Thời điểm đó có mặt ông T và phía nhà ông T6 (không nhớ là ông T6 hay là vợ ông T6). Khi cấp đổi sổ 2014 thì cũng có đo đạc lại theo sự chỉ của ông, ông T6 và ông T không có mặt nhưng vẫn đo theo đúng ranh, vị trí lần cấp ban đầu. Khi được cấp sổ thì diện tích đất của ông tăng lên từ 6m lên 6,5m nên tổng thể diện tích đất tăng. Ông thấy nhà ai sau khi

cấp đổi cũng đều tăng diện tích (theo ông nghĩ là do trước đây đo thủ công nay cấp đổi sử dụng máy móc nên diện tích tăng lên). Ông không biết ông T có biết việc này hay không nhưng quá trình ông sử dụng đất và được cấp sổ đất thì ông T không có ý kiến gì.

Ông không rõ ông T5 nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà L khi nào nhưng tới năm 1997 thì ông nhận chuyển nhượng lại của ông T5 (có làm giấy tờ) và diện tích đất có chiều ngang 06m chứ không phải là 05m như ông T trình bày. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T5 đã san sẵn nền đất để làm nhà nên sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông làm nhà sàn trên nền đất có sẵn này có diện tích khoảng 6mx6m chứ không phải là cái lán như vợ chồng ông T trình bày. Khi làm nhà sàn thì ông xây 01 nhà vệ sinh bằng gạch có diện tích khoảng 01m² để sử dụng ngay sát cây tràm làm ranh nhưng hiện nay không còn nhà vệ sinh này nữa, còn ai phá nhà vệ sinh này thì ông không rõ. Phía ông T xác định không đúng vì đó là nhà vệ sinh do ông làm. Nhà ông T không xây nhà vệ sinh nào sát ranh hai bên thời điểm ông ở trên đất cả. Ngoài ra, có cây mít ở giữa vườn, khi ông nhận chuyển nhượng đã có sẵn rồi chứ ông không rõ là do ai trồng hay tự mọc, ông chỉ biết lúc nhận chuyển nhượng có 02 cây điều nhưng hiện nay không còn.

Việc hòa giải mà ông T nói không phải việc ông T5 chuyển nhượng đất cho ông mà là hòa giải việc ông T tranh chấp phần đất phía cuối đất (phần đất bung) giáp ao. Sự việc này được UBND xã giải quyết không phải đất của ông T mà là đất thuộc UBND xã quản lý, ai muốn sử dụng thì phải đăng ký với Ủy ban. Từ đó, ông T không tranh chấp gì với phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông T5 cho tới khi ông H làm nhà. Ông khẳng định ông sử dụng đất đúng với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông T5 và phần diện tích đất được cấp giấy CNQSDĐ nên việc ông T bà L khởi kiện cho rằng lấn chiếm là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T5 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông T5 trình bày:

Năm 1995, ông vào huyện B, tỉnh Bình Phước để làm ăn kinh tế thì ông có quen biết với ông Đinh Xuân T, sinh năm 1955 và ông Lê Ngọc B, sinh năm 1947 đều ở thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông không quen biết bà Lê Thị L, ông Phạm Hoàng H. Vào năm 1996 (không nhớ rõ ngày tháng), ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L một thửa đất diện tích 180m² tại thôn D, M, xã B, tỉnh Bình Phước (lúc đó chưa có sổ thửa và ông T, bà L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giấy tờ hợp pháp đối với diện tích ông nhận chuyển nhượng) với giá chuyển nhượng là 01 chỉ vàng 9999 tương đương với khoảng 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng). Khi nhận chuyển nhượng thì ông và vợ chồng ông T8, bà L chỉ thỏa

thuận với nhau bằng miệng chứ không lập văn bản và không thông qua chính quyền địa phương. Ngoài ông, vợ chồng ông T, bà L ra thì khi thỏa thuận mua bán đất còn có sự chứng kiến của anh họ tôi là anh Bùi Văn Đ (đã chết). Phần diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L có diện tích 180m² có chiều dài 30m, chiều rộng 06m. Ông chỉ biết khi chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà L có chỉ vị trí đất cho ông và có đo chiều ngang trước mặt giáp đường 14 cũ rộng 06m còn chiều dài từ mép đường 14 cũ vào đến ao (sinh) là 30m. Lúc đó chỗ đất ông nhận chuyển nhượng không có gia đình nào sinh sống, bên cạnh mà là đất trống nên ông không biết đất mình nhận chuyển nhượng của ông T, bà L giáp với nhà ai. Trên phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L chỉ có một vài cây điều con. Ngoài ra không có bất cứ tài sản gì khác. Khoảng 01 tuần sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao 01 chỉ vàng 9999 cho vợ chồng ông T, bà L thì ông đã đắp móng nhà bằng đất với diện tích là 30m² (rộng 06m, dài 05m) trên phần diện tích đất ông T8, bà L chuyển nhượng cho ông. Khi ông đắp móng nhà thì ông T lại ra trực tiếp chỉ và đo phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông. Quá trình ông đắp móng nhà thì ông T, bà L không có ý kiến cũng như tranh chấp gì đối với diện tích đã chuyển nhượng cho ông.

Đến ngày 02/4/1997, do ông có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất nên ông đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất 180m² nhận chuyển nhượng từ ông T, bà L cho ông Lê Ngọc B, sinh năm 1947 ở thôn D, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng). Ông B là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất ở. Sau đó ông và ông B cùng ký vào Giấy chuyển nhượng với sự chứng kiến của ông Phùng Thế T7 có nhà ở gần khu đất ông chuyển nhượng cho ông B. Khi ông chuyển nhượng diện tích đất 180m² cho ông B thì ông B có đo lại diện tích đất dưới sự chứng kiến của ông T, ông T7 và ông. Ông B trực tiếp ghi chiều dài và giáp ranh các cạnh vào Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 02/4/1997 chứ thực tế là ông không biết thửa đất mình đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà L giáp ranh với ai. Khi ông chuyển nhượng lại đất cho ông B thì trên thửa đất ngoài móng nhà bằng đất ông đã làm thì không có tài sản, cây trồng gì khác. Phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi chuyển nhượng cho ông B cũng không thông qua chính quyền địa phương. Sau khi ông chuyển nhượng lại đất cho ông B thì ông không biết ông B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào và với diện tích đất là bao nhiêu. Ông cũng không biết việc ông B đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Văn T3 cũng như việc ông T3 đã chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Phạm Hoàng H2.

Đối với lời trình bày của ông T xác định “phần diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông T5 chỉ có chiều ngang mặt đường là 05m, chiều dài từ tim đường vào 40m, hai bên mới chỉ thỏa thuận bằng miệng chưa làm giấy tờ, ông T5 cũng chưa trả tiền (việc chuyển nhượng này bà L không biết). Sau khi ông T thỏa thuận với ông T5 một vài ngày thì ông Lê Ngọc B đến dựng lán (nhà tạm) để ở và nói với gia đình ông T là đã nhận chuyển nhượng lại của ông T5". Ông xác định lời trình bày của ông T8 như vậy là không đúng. Ông khẳng định lại một lần nữa là phần diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L có chiều ngang bám mặt đường 14 cũ là 06m, chiều dài từ đường 14 cũ vào đến sinh (ao) là 30m. Ông đã giao đủ 01 chỉ vàng 9999 cho vợ chồng ông T, bà L tại nhà ông T, bà L. Như vậy, bà L có biết việc chuyển nhượng đất của vợ chồng bà L, ông T cho tôi. Ông cam đoan lời khai trên của ông là đúng vì ông không có quan hệ anh em họ hàng cũng như không có mâu thuẫn gì với ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L, ông Phạm Hoàng H2, ông Lê Văn B1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đối với ông Phạm Hoàng H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hoàng H về việc trả lại diện tích đất diện tích đất 10,5m² (được ký hiệu bằng các điểm 7,6,14 theo mảnh trích đo địa chính số TĐ 07341-2024 đề ngày 31/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) cho ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đối với ông Phạm Hoàng H đối với diện tích đất 53,0m² (được ký hiệu bằng các điểm 6,5,4,15,14 theo mảnh trích đo địa chính số TĐ 07341-2024 đề ngày 31/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B)

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đối với ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Phan Thị O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5,5m² (được ký hiệu bằng các 2,3,17 theo mảnh trích đo địa chính số TĐ 07341-2024 đề ngày 31/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B)

3/ Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy CNQSDĐ số CH00934 do UBND huyện B ngày 25/11/2014 cấp cho người sử dụng đất ông Lê Ngọc B.

Ông Lê Ngọc B, ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đối với phần đất nêu trên.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 18/6/2025, nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm 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 đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung mà không yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm như đơn kháng cáo đã trình bày.

- 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 Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] 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 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có căn cứ xác định diện tích đất mà vợ chồng ông T bà L, vợ chồng ông T4 bà O và gia đình ông H đang quản lý, sử dụng (bao gồm cả các phần đất tranh chấp) có nguồn gốc: vào năm 1989 vợ chồng ông T bà L nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị Minh N, khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay không ghi diện tích cụ thể, thời điểm này đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ). Đến tháng 6 năm 1996 vợ chồng ông T bà L chuyển nhượng lại cho ông T4 15m chiều ngang và tặng cho thêm 1m ngang với chiều dài 48m từ tim đường đến cuối đất với giá 02 triệu đồng. Năm 1997, ông T chuyển nhượng tiếp cho ông Bùi Văn T5 5m ngang và cho thêm 1m ngang thành 6m ngang, chiều dài 30m tính từ tim đường. Tháng 4 năm 1997 ông T5 chuyển nhượng lại cho ông Lê Ngọc B. Thời điểm ông T5 chuyển nhượng lại cho ông B thì ông T5 cũng chưa được cấp

GCNQSDĐ. Đến năm 1999, do đo đạc đồng loạt nên cả 3 gia đình đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, trong đó ông T bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 423m² thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ 23 theo GCNQSDĐ số L 119853, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 221/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/01/1999 (BL 113), ông T4 được cấp GCNQSDĐ số N 488444 sổ vào sổ cấp GCN: 201QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 20/01/1999 với diện tích 473m² thuộc thửa 63, tờ bản đồ 24 (BL 140); hộ ông Lê Ngọc B được cấp 190m² thuộc thửa số 54, tờ bản đồ số 23 theo GCNQSDĐ số 873395 sổ vào sổ cấp GCN 1185 QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 08/11/1999 (BL 143). Sau đó đến ngày 25/11/2014 cả 3 hộ gia đình ông T, bà L, ông T4 và ông B đều được cấp đổi GCNQSDĐ mới. Trong đó, ông T bà L được cấp đổi thành GCNQSDĐ số BM 674293 sổ vào sổ cấp GCN CH 00757 với diện tích 1115,0m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ 39 (BL86); hộ ông T4 được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số BM 674486 sổ vào sổ cấp GCN: CH 01810 với diện tích 667,8m² thuộc thửa số 60, tờ bản đồ 89 (BL 141); hộ ông B được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số BM 689418 sổ vào sổ cấp GCN: CH00934 với diện tích 265,4m² thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ 39 (BL 120). Kể từ sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận năm 2014 đến nay ông T4 vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Còn ông B sử dụng đất ổn định đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T3 toàn bộ thửa đất, năm 2019 ông T3 tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông H. Việc chuyển nhượng giữa ông B với ông T3, giữa ông T3 với ông H các bên chỉ làm giấy tay mà không làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật, hiện nay ông H là người giữ bản gốc GCNQSDĐ mang tên hộ ông B và quản lý sử dụng diện tích đất do ông B đứng tên mà chưa làm được thủ tục sang tên do vướng việc tranh chấp của ông T bà L.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà L về việc ông bà yêu cầu ông T4 phải trả lại phần diện tích đất 5,5m² cho ông T5; buộc ông H phải tháo dỡ di dời tài sản trên diện tích đất 53m² để trả lại cho ông T bà L; yêu cầu Tòa thu hồi và huỷ bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông T4 và ông B. Các phần đất 5,5m² và 53m² trên có vị trí, tứ cận thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số TB 07341-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (cũ) lập ngày 31/5/2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) xét duyệt ngày 25/7/2024. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Đối với việc chuyển nhượng giữa ông T5 với ông B, giữa ông B với ông T3 và giữa ông T3 với ông H: các đương sự này không ai tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết đồng thời nhất trí việc đã chuyển nhượng cho nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T1 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (cũng là con ông T bà L) cho rằng ông T bà L chuyển nhượng cho ông T4 16m và chuyển nhượng cho ông T5 05m và không cho thêm ai mét đất nào thế nhưng, theo kết quả đo đạc thì diện tích đất ông T4 đang sử dụng là 16,43m ngang sâu 30m; ông H là người nhận chuyển nhượng lại diện tích của ông T5 trước đây lại sử dụng diện tích 6,5m ngang là vượt quá diện tích ông T bà L chuyển nhượng ban đầu nên ông T, bà L yêu cầu ông T4,

ông H trả lại các phần đất dư như trên. Xét căn cứ khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: phía nguyên đơn trình bày mâu thuẫn về diện tích chuyển nhượng, tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn cho rằng trước đây chuyển nhượng cho ông T4 15m chiều ngang, cho thêm 01m là thành 16m ngang, chiều sâu 28m và chuyển nhượng cho ông T5 5m ngang, thêm 1m thành 6m với chiều sâu 40m. Nhưng, tại Tòa phúc thẩm lại cho rằng: ông T bà L chuyển nhượng cho ông T4 16m ngang, chuyển nhượng cho ông T5 5m ngang và không cho ai thêm mét đất nào là trình bày không thống nhất. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án chính phía nguyên đơn và cả bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận tại thời điểm ông T bà L nhận chuyển nhượng đất từ bà N cho đến khi ông T, bà L chuyển nhượng đất cho các ông T4, ông T5 thì đất chưa có GCNQSDĐ; khi các bên bàn giao đất cũng chỉ đo đạc mang tính ước lượng - đo bằng cây lô ô và ước chừng bằng gang tay. Và, trong cả hai lần cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 1999 và lần cấp đổi năm 2014 thì cả 03 giấy chứng nhận cấp cho 03 hộ gia đình đều được cấp cùng một thời điểm, thậm chí được cấp cùng ngày theo diện cấp sổ đại trà (đồng loạt). Nhưng, gia đình ông T vẫn không có ý kiến gì đối với diện tích đất mà ông T4, ông B được cấp, cấp đổi tại GCNQSDĐ. Mặt khác, hiện nay gia đình ông T4 đang sử dụng đúng với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận còn ông H đang sử dụng ít hơn 10,5m² so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ. Mặt khác, trong suốt thời gian dài sử dụng đất các bên đều không có tranh chấp gì về ranh giới, chỉ đến năm 2021, vợ chồng ông T bà L mới khởi kiện yêu cầu đòi trả đất là không có căn cứ. Hơn nữa, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu “*ông T4 phải trả lại ông T5 0,43m chiều ngang để ông H sử dụng đúng vị trí nhằm trả lại cho ông T bà L 52,9m²*” là không phù hợp bởi ông T5 không yêu cầu được nhận diện tích đất này. Do đó, yêu cầu này của ông T bà L không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa có GCNQSDĐ, mặc dù có thỏa thuận về số mét chuyển nhượng nhưng khi bàn giao các bên đã tự nguyện thực hiện việc bàn giao diện tích mang tính ước lệ, tự nguyện xác định vị trí đất dẫn đến diện tích chuyển nhượng ban đầu so với diện tích đo đạc bằng thiết bị hiện đại, chính quy sau này không phù hợp với nhau. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả đất là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, xét tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông H đã đồng ý trả lại cho ông T bà L phần đất 10,5m² được giới hạn bởi các điểm 7, 6, 14 trên Bản trích đo địa chính là sự tự nguyện và phù hợp với việc phân đất này mặc dù được cấp cho hộ ông H nhưng ông T bà L đang sử dụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện trên của ông H là phù hợp, cần giữ nguyên quyết định này của Bản án sơ thẩm.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu huỷ các GCNQSDĐ đã cấp cho ông T4, ông B, Hội đồng xét xử xét thấy: như đã phân tích, không có căn cứ buộc ông T4 phải trả đất cho ông T5; không có căn cứ buộc ông H phải trả đất cho Thử bà L ngoài 10,5m² mà ông H tự nguyện trả theo yêu cầu của nguyên đơn và cho đến nay không có cơ sở nào xác định GCNQSDĐ đã cấp cho ông T4, ông B là trái pháp luật nên không có cơ sở để huỷ các GCNQSDĐ này. Bên

canh đó, mặc dù ông H đã nhận chuyển nhượng lại đất trong khi đất vẫn mang tên ông B trên GCNQSDĐ cũng như việc ông H tự nguyện trả một phần đất cho ông T bà L thì đây cũng không phải là căn cứ để Tòa án tuyên thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông B nên yêu cầu về phần này của nguyên đơn cũng không được chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung, vì các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận việc ông H đồng ý trả ông T bà L 10,5m² đất nhưng trong gia đình ông H còn có vợ ông H là bà Kim Thị D và các con là các anh chị Phạm Ngọc D1, Phạm Ngọc D2 và Phạm Thị Diễm H3 nhưng chưa làm rõ; nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông B, của ông T4 và yêu cầu ông T4 phải trả đất thì ông B, ông T4 phải là bị đơn nhưng lại xác định những người này người liên quan là không chính xác. Hội đồng xét xử xét thấy: đối với ông B, tại các Đơn khởi kiện và Đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn không yêu cầu hủy hoặc thu hồi GCNQSDĐ của ông B, Tòa án cũng không thụ lý yêu cầu này mà yêu cầu này chỉ được nguyên đơn trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chính xác. Đối với ông T4, tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/9/2023 (BL 96), vợ chồng ông T bà L “yêu cầu gia đình ông T4” phải có trách nhiệm trả cho ông T bà L phần đất có diện tích 0,43m x 30m. Vì vậy, ông T4 phải là bị đơn trong vụ án này mới đúng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ông T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những thành viên trong hộ gia đình ông H gồm vợ ông H (bà D), các con ông H (các anh chị Doanh, D2, H3) vào tham gia tố tụng là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, tại các bản tự khai và Giấy xác nhận về việc đồng ý cho ông Phạm Hoàng H toàn quyền quyết định vụ việc tranh chấp đất đai với ông Đinh Xuân T đề ngày 15/9/2025 gửi Tòa án cấp phúc thẩm, bà D và các anh chị D1, D2, H3 đều có ý kiến: đồng ý với lời khai và ý kiến của ông H; đồng ý để cho ông H toàn quyền quyết định mọi nội dung liên quan đến việc tranh chấp đất đai với ông T; không có ý kiến gì về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng đồng thời đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.

[7] Vì vậy, từ những phân tích trên thấy rằng, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự như đã phân tích ở đoạn [6] nhưng đường lối giải quyết vụ án đã phù hợp quy định của pháp luật. Đồng thời, xét thấy những thiếu sót trên không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thấy không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại, tránh kéo dài thời gian, chi phí của đương sự và của cơ quan nhà nước vì các lý do phía nguyên đơn đã nêu. Song, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về những thiếu sót trên. Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, Bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

[8] Tuy nhiên, tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: “Ông Lê Ngọc B, ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đối với phần đất nêu trên.”, xét thấy ông H là người đang sử dụng đất nên việc tuyên như vậy là chưa đầy đủ mà cần bổ sung thêm ông H vào nội dung này mới đảm bảo. Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông B cũng cần điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp với việc tự nguyện trả đất của ông H và nhận định của Hội đồng xét xử tại đoạn [5].

[9] Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ, chi phí định giá là 10.579.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T bà L được chấp nhận một phần nên ông T bà L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 6.947.000 đồng (đã nộp xong). Ông H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 3.526.000 đồng. Ông T bà L đã nộp tạm ứng trước nên ông H có trách nhiệm trả lại cho ông T bà L số tiền chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 3.526.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông T, bà L được miễn do ông bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn; Bị đơn ông H được miễn do ông là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn; ông T4 không phải chịu.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: ông T, bà L phải chịu nhưng do ông bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nên được Hội đồng xét xử cho miễn án phí.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

Căn cứ các Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đối với bị đơn ông Phạm Hoàng H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hoàng H về việc ông H đồng ý trả lại diện tích đất 10,5m² (được ký hiệu bằng các điểm 7, 6, 14 theo Mảnh trích đo địa chính số TĐ 07341-2024 đề ngày 31/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B) cho ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đối với ông Phạm Hoàng H về yêu cầu trả lại diện tích đất 53,0m² (được ký hiệu bằng các điểm 6,5,4,15,14 theo mảnh trích đo địa chính số TĐ 07341-2024 đề ngày 31/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Phan Thị O phải trả lại diện tích đất 5,5m² (được ký hiệu bằng các 2,3,17 theo mảnh trích đo địa chính số TĐ 07341-2024 đề ngày 31/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Ông Lê Ngọc B, ông Phạm Hoàng H, ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp lại GCNQSDĐ hoặc điều chỉnh biến động trên GCNQSDĐ đã cấp cho ông B đối với phần đất nêu trên.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc điều chỉnh biến động về diện tích đất 10,5m² mà ông Phạm Hoàng H tự nguyện trả lại cho ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đối với giấy CNQSDĐ số CH00934 do UBND huyện B ngày 25/11/2014 cấp cho người sử dụng đất ông Lê Ngọc B theo quyết định tại Bản án này.

Về chi phí tố tụng: ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 6.947.000đồng (*đã nộp xong*);

Ông Phạm Hoàng H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 3.526.000 đồng; ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L đã nộp tạm ứng trước nên ông Phạm Hoàng H có trách nhiệm trả lại cho ông Đinh Xuân T, bà Lê Thị L số tiền chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 3.526.000đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đinh Xuân T và bà Lê Thị L và ông Phạm Hoàng H được miễn. Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – Đồng Nai hoàn trả cho ông Đinh Xuân T và bà Lê Thị L số tiền 1.250.000đồng tạm ứng mà ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000681 ngày 17/10/2022.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đinh Xuân T và bà Lê Thị L được miễn.

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

Nơi nhận:

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

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

Đinh Thị Quý Chi

