

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 516/2025/DS-PT

Ngày: 19-9-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- **Thư ký phiên toà:** Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Đào Thị Tân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 8 và ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực Đ - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 346/2025/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Mai Thị O, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ 7, ấp TH 1, xã TL, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Mai Xuân T, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ 6, ấp TH 1, xã TL, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962; (có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1993; (đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Văn N2, sinh năm 1990; (đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị Hồng N3, sinh năm 1992; (đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 7, ấp TH 1, xã TL, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Đinh Thị T1, sinh năm 1971; (có mặt ngày 24/8/2025; vắng mặt ngày 19/9/2025)

6. Ông Mai Xuân T2, sinh năm 1994; (đề nghị xét xử vắng mặt)

7. Ông Mai Xuân T3, sinh năm 2000; (đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp TH 1, xã TL, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Mai Xuân T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Mai Thị O trình bày như sau:

Vào năm 1999, tôi và em trai là ông Mai Xuân T cùng nhận sang nhượng chung một thửa đất của bà Phạm Thị T4, đất có địa chỉ tại ấp TH1, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã TL, tỉnh Đồng Nai). Diện tích đất là 10.878m² đất được UBND huyện Đ cấp ngày 14/12/1999, số vào GCN QSDĐ là: 01277/QSDĐ/829/1999 QĐUB (H). Đến năm 2002, tôi và ông T thực hiện thủ tục tách thửa đất trên làm hai mảnh và được cấp GCN QSDĐ số: V502147 diện tích: 5.577m², số vào GCN QSDĐ: 0561 QSDĐ/HO929/CN- 2002 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/10/2002. Phần đất còn lại có diện tích 5.031m² cấp cho hộ ông T quản lý, sử dụng ổn định không có ai tranh chấp.

Tuy nhiên, những năm gần đây ông T thường xuyên có hành vi lấn chiếm đất của gia đình tôi và cản trở gia đình tôi sử dụng đất. Cụ thể: vào năm 2020, ông T thuê xe múc đất giáp ranh và múc lấn sang đất nhà tôi 35,0m². Tôi đã gặp ông T để trao đổi nhưng ông T không hợp tác và có lời lẽ xúc phạm tôi. Đến ngày 8/12/2022 tôi đóng cọc để rào lưới theo bờ ranh thì bà Đinh Thị T1 (vợ ông T) nhổ bỏ cọc và cản trở, tôi đã nói chuyện với vợ chồng ông T nhưng họ không thiện chí, 2 bên đã xảy ra ẩu đả, xô xát lẫn nhau. Ngày 9/12/2022 tôi đã báo sự việc với Ban đại diện ấp TH1 và Công an xã TL đã làm việc với hai bên nhưng 2 vợ chồng ông T vẫn có lời lẽ xúc phạm đến tôi.

Nay tôi yêu cầu Toà án nhân dân huyện Đ (nay là TAND khu vực Đ – Đồng Nai) giải quyết giúp gia đình tôi như sau: Yêu cầu ông Mai Xuân T và bà Đinh Thị T1 trả lại phần đất đã lấn chiếm là 35.0m² giáp ranh cho tôi vị trí tại ấp TH1, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã TL, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn còn yêu cầu buộc ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí đo đạc là 1.793.000 đồng và 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Ngoài ra bà O không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Mai Xuân T trình bày:

Vào năm 2002, ông Mai Xuân T cùng vợ là bà Đinh Thị T1 cùng bà Mai Thị O nhận sang nhượng một thửa đất tọa lạc tại tổ 7, ấp Thuận Hòa, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã TL, tỉnh Đồng Nai) của bà Phạm Thị T4. Sau đó diện tích đất nói trên được tách cho hộ bà Mai Thị O và hộ ông Mai Xuân T quản lý sử dụng, hai

bên đã thống nhất chia ranh giới sử dụng đất là hàng cây dâm bụt sử dụng thống nhất ranh từ năm 2019. Đến năm 2022, bà O có nhờ địa chính về đo đạc lại diện tích đất của bà O sử dụng bà O cho rằng diện tích đất sử dụng bị thiếu tuy nhiên khi đo đạc lại có sự chứng kiến của hai hộ gia đình thì xác định đất vẫn đủ, hai hộ tiến hành cắm cột mốc xác định ranh giới. Sau đó tôi có tiến hành mướn đường để đảm bảo ranh giới sử dụng đất của hai hộ. Sau đó đến năm 2020 bà O tiến hành giăng dây xác định lại ranh giới đất thì có qua hoàn toàn bên phần đất của hộ gia đình ông T đang sử dụng. Bà O tiến hành chôn trụ rào nên giữa hai hộ gia đình xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Nay nguyên đơn bà Mai Thị O khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Đ (nay là TAND khu vực Đ – Đồng Nai) yêu cầu gia đình ông T phải trả lại diện tích 35.0m² do bà O cho rằng gia đình ông T lấn chiếm thì gia đình ông T không đồng ý. Ông T đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc tranh chấp theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông T không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn Mai Thị O và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ - Đồng Nai) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị O

“Buộc ông Mai Xuân T phải trả lại cho bà Mai Thị O phần diện tích đã lấn chiếm là 35,0m². (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 006 ngày 23/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ)...”;

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 23/4/2025, bị đơn ông Mai Xuân T kháng cáo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ - Đồng Nai) đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Mai Xuân T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn bà Mai Thị O giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mai Xuân T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ - Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Mai Xuân T được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Mai Xuân T thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc vào năm 1999, bà Mai Thị O và em trai là ông Mai Xuân T cùng nhận sang nhượng chung một thửa đất của bà Phạm Thị T4, đất có địa chỉ tại Ấp TH1, xã TL, huyện Đ, Bình Phước (nay là xã TL, tỉnh Đồng Nai). Diện tích đất là 10.878m² đất được UBND huyện Đ cấp ngày 14/12/1999, số vào GCN QSDĐ là: 01277 QSDĐ/829/1999 QĐUB (H).

Đến năm 2002, bà O và ông T thực hiện thủ tục tách thửa đất trên làm hai mảnh và được cấp GCN QSDĐ số: V502147 diện tích: 5.577m², số vào GCN QSDĐ: 0561 QSDĐ/HO929/CN-2002 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/10/2002. Phần đất còn lại có diện tích 5.768,2m² cấp cho hộ ông T quản lý, sử dụng theo GCN QSDĐ số CX816807, số vào sổ cấp giấy CN số (CS) 04324/Thuận Lợi cấp cho hộ ông Mai Xuân T do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước cấp ngày 05/01/2021.

Năm 2022, giữa hộ bà O và hộ ông Mai Xuân T phát sinh tranh chấp về diện tích đất 35.0m².

Bà O cho rằng ông T đã lấn chiếm phần diện tích này và có hành vi cản trở bà O sử dụng phần đất do đó bà O đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Xuân T phải trả lại diện tích 35.0m² đất đã lấn chiếm.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Đ) tại Mảnh trích đo địa chính số 006-2024 ngày 23/9/2024 xác định diện tích đất thực tế sử dụng của hộ ông Mai Xuân T (do ông T chỉ ranh) so với ranh bản đồ chính quy được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Mai Xuân T dư 35.0m² so với diện tích cấp sổ. Mặt khác, căn cứ theo GCN QSD đất cấp cho bà O, ông T thể hiện ranh giới giữa hai phần đất của bà O ông T là một đường thẳng, song diện tích đất sử dụng trên thực tế theo sơ đồ lại cong hướng về thửa đất số 15 đã được cấp GCNQSD đất cho hộ ông T. Diện tích đất cấp sổ theo thửa số 180 tờ bản đồ số 58 cấp cho hộ bà Mai Thị O thiếu 35.0m² so

với diện tích cấp sổ cho hộ Mai Thị O do đó có căn cứ xác định hộ ông Mai Xuân T đã lấn chiếm phần diện tích đất 35.0m² cấp cho hộ bà Mai Thị O.

Tại thời điểm tranh chấp và hiện trạng thửa đất hiện nay trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì.

Trong quá trình giải quyết phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định hiện trạng đất tranh chấp vào ngày 04/9/2025. Sau khi tiến hành xem xét, thẩm định thì hiện trạng đất là 01 con mương, trên đất không có cây hay tài sản gì. Đường mương tranh chấp là đường nét liền thể hiện tại sơ đồ số 006-2024 ngày 23/9/2024 của CN Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, có chiều rộng 60cm, sâu 40cm. Theo như ông T trình bày tại buổi thẩm định, sau khi 02 bên tách thửa đất thì đường mương do ông T thuê máy mức vào năm 2020. Khi mức mương, bà O, ông N đều biết. Còn theo bà O thì khi ông T kêu, đưa máy mức vào đất thì bà O, ông N mới biết. Khi đó, ông T kêu máy mức mương làm ranh theo ý của ông T. Hai đầu mương có 02 cột mốc bằng bê tông do cán bộ địa chính xã đóng, cắm mốc theo yêu cầu của bà O và ông T để xác định ranh giới đất.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị O, buộc bị đơn ông Mai Xuân T phải trả lại cho bà Mai Thị O diện tích đất lấn chiếm là 35.0m² là phù hợp. Nhưng tài liệu liên quan đến thủ tục cấp GCN QSD đất thể hiện thửa đất số 15 được cấp GCNQSD cho hộ ông Mai Xuân T, thửa đất số 180 được cấp GCNQSD cho hộ bà Mai Thị O nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T có nghĩa vụ trả lại phần đất tranh chấp cho bà Mai Thị O là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại nội dung này cho phù hợp. Tuy nhiên, phần nội dung này không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án, nên HĐXX cấp phúc thẩm nhận thấy chỉ cần nhắc nhở để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm, không cần sửa Bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 1.793.000 đồng nguyên đơn bà O yêu cầu ông T phải hoàn trả lại chi phí này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông T có nghĩa vụ hoàn trả các chi phí này cho bà O là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Mai Xuân T không được chấp nhận nên ông T phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mai Xuân T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực Đ - Đồng Nai).

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và các điều 147, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị O:

Buộc hộ ông Mai Xuân T phải trả lại cho hộ bà Mai Thị O phần diện tích đã lấn chiếm là 35,0m².

Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 006 ngày 23/9/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Đ).

2. Về chi phí đo đạc và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bị đơn Mai Xuân T phải trả lại cho nguyên đơn bà Mai Thị O số tiền 4.793.000 (bốn triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Mai Thị O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ – Đồng Nai) hoàn trả cho bà Mai Thị O số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số 0019659, ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ – Đồng Nai).

Bị đơn ông Mai Xuân T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Mai Xuân T phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000305 ngày 02/6/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực Đ – Đồng Nai). Ông T đã nộp đủ.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì 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 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 (01);
 - TAND khu vực Đ – Đồng Nai (01);
 - THADS tỉnh Đồng Nai (01);
 - Đương sự (09) ;
 - Lưu: HS (01), TDS (01), HCTP (01) (03).
- (15)

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

Lê Viết Phong