

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 155/2026/DS-PT

Ngày: 05-3-2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh;

Ông Trần Phương Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Trong ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 01/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026 và Quyết định số 146/2026/QĐ-PT ngày 05/02/2026 về việc hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số H, phố B, ấp C, xã P, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1991 (theo giấy ủy quyền ngày 28/11/2023). Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đào Duy C, sinh năm 1962 và bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp S, xã P, tỉnh Đồng Nai. Ông C có mặt; bà N vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bà Lê Thị Thanh N: Ông Đào Duy C (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1941; địa chỉ: Khu C, ấp S, xã P, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà T1: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1970; địa chỉ: B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:*

Vào ngày 25/4/2016, bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T1 toàn bộ thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 2180,4m². Hai bên sang nhượng bằng giấy sang nhượng đất ghi ngày 25/4/2016 do ông T3, bà T1 ký bán, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị T4.

Tháng 5/2016, ông Nguyễn Văn T3 tiến hành hợp đồng đo đạc đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện Đ, có chỉ dẫn ranh giới cho cơ quan chuyên môn đo và chỉ dẫn ranh đất cho nguyên đơn, có xác nhận ranh giới của ông Đào Duy C ký tên vào bản mô tả ranh, mốc giới. Đến ngày 03/6/2016, ông T3 được Ủy ban nhân dân huyện Đ đăng ký cập nhật biến động diện tích đất thửa 64, tờ bản đồ số 5 – xã P là 2180,4m². Ngày 21/6/2016, bà L và vợ chồng ông T3 tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 64 (diện tích 2180,4m²), tờ bản đồ số 5 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo quy định.

Sau khi nhận sang nhượng đất thì bà để cho con trai là Phan Minh P trồng cây tràm trên đất. Tháng 7/2019, sau khi thu hoạch tràm xong thì bà L lấy đất lại để trồng cây dừa, cây vú sữa, cây sầu riêng, cây mít. Lúc này mới phát hiện ông Đào Duy C đã lấn chiếm đất của bà để trồng tiêu và rào hàng rào lưới B40 sang đất của bà.

Tại phiên tòa, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đào Duy C, bà Lê Thị Thanh N phải trả lại diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (10, 38, 13, 14, 36, 35, 34, 10) có diện tích 162,3m², thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 2001/2022 ngày 29/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đào Duy C và bà Lê Thị Thanh N (do ông C đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Diện tích đất 9mx30m, thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P có nguồn gốc là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T1 vào năm 2008 và viết lại giấy chuyển nhượng vào năm 2014. Khi nhận chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay, có con ông T3, bà T1 cùng ký tên, với số tiền chuyển nhượng là 55.000.000 đồng. Đến năm 2012, ông T3, bà T1 có kêu ông rào lại để làm ranh.

Từ năm 2008 đến nay, vợ chồng ông quản lý sử dụng ổn định và trồng tiêu trên đất, không tranh chấp, do diện tích đất không đủ tách thửa nên vợ chồng ông không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông xác định phần diện tích đất tranh chấp 162,3m², thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (10,

38, 13, 14, 36, 35, 34, 10) Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 2001/2022 ngày 29/12/2022 của CT TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đ tương ứng với các mốc (3, 12, 6, 7, 8, 11, 10, 3) do ông chỉ dẫn Theo bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất số 2568/2022 ngày 29/12/2022 của CT TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đ.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, ông có yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 159012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L vào ngày 30/6/2016.

Trong quá trình công khai chứng cứ và hòa giải, ông đề nghị rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 159012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L vào ngày 30/6/2016.

** Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Đào Duy C có ý kiến:*

Phần diện tích đất 162,3m² do vợ chồng ông C quản lý có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T1 từ năm 2008, thuộc một phần thửa 64, tờ 05. Vợ chồng ông C quản lý sử dụng ổn định cho đến năm 2016, bà L mới cản trở nợ buộc bà T1 chuyển nhượng thửa 64, tờ 05 trong đó có phần đất do vợ chồng ông C quản lý sử dụng, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên buộc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 24/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai tuyên xử:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, 192, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 116, 133, 165, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 27, 28, 31, 45 và Điều 260 Luật đất đai năm 2024.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc buộc ông Đào Duy C - bà Lê Thị Thanh N hoàn trả diện tích đất là 162,3m², được xác định mốc (10, 38, 13, 14, 36, 35, 34, 10) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo bản vẽ số 2001/2022 ngày 29/12/2022 của Công ty TNHH T6.

Tạm giao cho ông Đào Duy C - bà Lê Thị Thanh N quản lý, sử dụng phần diện tích đất là 162,3m², được xác định mốc (10, 38, 13, 14, 36, 35, 34, 10) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo bản vẽ số 2001/2022 ngày 29/12/2022 của Công ty TNHH T6.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Đào Duy C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 159012 do Sở T cấp ngày 30/6/2016 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L.

3. Các nội dung liên quan đến Nhà nước về quản lý đất đai: Khi có yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc L, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CD 159012 do Sở T cấp ngày 30/6/2016 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà Nguyễn Thị Ngọc L theo quyết định của bản án này.

Các bên đương sự có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/8/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L có đơn kháng cáo với yêu cầu: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên phần trình bày; các đương sự không thỏa thuận được giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu chứng cứ mới.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:*

- Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc L được thực hiện trong thời gian luật định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Nguồn gốc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) diện tích 2.180,4m² là của ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T1. Ngày 03/6/2016, UBND huyện Đ đã chỉnh lý diện tích thực tế tại trang 4 giấy CNQSDĐ đối với thửa 64, tờ bản đồ 05 kèm theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 315/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Đ thực hiện ngày 17/5/2016; Tờ trình số 56/TTr-UBND đưc UBND xã P xác nhận ngày 26/5/2016. Ngày 21/6/2016, ông T3 bà T1 chuyển nhượng thửa đất này cho bà L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179 quyển số 01-SCT-HĐGD được UBND xã P chứng thực ngày 21/6/2016. Bà L tiến hành sang tên và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy CNQSDĐ số CD 159012 ngày 30/6/2016.

Bà L khởi kiện yêu cầu ông C, bà N trả lại diện tích 162,3m² thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Đối với diện tích 162,3m² này ông C trình bày ông đã mua của ông T3, bà T1 vào năm 2008, ông đã nhận đất và trực tiếp trồng cây lâu năm, có rào chắn, sử dụng liên tục và công khai; Ngày 01/5/2014 thì hai bên viết lại giấy sang nhượng viết tay có nội dung ông T1 bán cho vợ chồng ông L1 (là tên thường gọi của ông C) diện tích ngang mặt đường 9m, sâu 40m. Về vấn đề giấy viết tay thể hiện bán cho vợ chồng ông L1 đã được bà T1 thừa nhận là có sự việc mua bán đất này nên không cần phải chứng minh thêm.

[3] Bà L cung cấp chứng cứ là biên bản mô tả ranh giới, mốc giới, hiện trạng thửa đất để tiến hành đo đạc kiểm tra xác định ranh giới, vị trí thửa đất tại thực địa đối với thửa đất 64, tờ bản đồ 05 có xác nhận của chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn T3, cán bộ đo đạc ông Nguyễn Quang H, cán bộ địa chính ông Nguyễn Xuân H1 và xác nhận của chủ tịch UBND xã P, tỉnh Đồng Nai ông Huỳnh Văn N1, tại biên bản này có chữ ký của chủ hộ giáp ranh liền kề là ông C vào khoảng thời gian tháng 5/2016. Tuy nhiên biên bản này không chứng minh được việc ông C biết việc ông T3, bà T1 bán đất cho bà L có chỉ ranh và được ông C chấp nhận bởi lẽ biên bản này phù hợp với đơn yêu cầu đăng ký biết động đất đai của ông T3 vào ngày 26/5/2016 và tại Tờ trình về việc xin điều chỉnh diện tích trong giấy CNQSDĐ số 56 ngày 26/5/2016 có ghi nhận ông T3 xin điều chỉnh theo trích lục và biên bản vẽ thửa đất bản đồ địa chính do Văn phòng Đ chi nhánh Đ thực hiện ngày 17/5/2016.

[4] Tại thời điểm sang nhượng đất cho bà L, vợ chồng ông C đã quản lý sử dụng đất, trồng cây lâu năm trên phần diện tích đất 162,3m². Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bà L có mặt, có ký xác nhận vào ngày 02/12/2020 ghi nhận: “...*từ cận của thửa đất theo ông C xác định 1 phía giáp đường nhựa 118, 1 phía giáp nhà vách đơn của ông C, 1 phía giáp vườn chuối của ông Nguyễn Duy T5, 1 phía giáp vườn bắp của ông H2, bà H3. Ông C bà N đã rào lưới B40 cao 1m6 và cọc sắt V4 dày cao 2m xung quanh 3 mặt thửa đất được làm từ năm 2012, ông trồng tiêu từ năm 2012, xoài trồng xen tiêu từ năm 2017 và bồn nước*”. Như vậy, ông C đã nhận đất và rào đất trồng cây từ thời điểm năm 2012 đến năm 2016 bà L mới mua đất, nếu bà L thực sự tìm hiểu, khi mua có thực hiện cắm mốc, chỉ ranh trên thực tế và nhận đất thì không thể không thấy hàng rào mà ông C đã rào, bà L không có ý kiến gì vào thời điểm đó coi như là chấp nhận chỉ mua phần đất còn lại của ông T3, bà T1 như bà T1 trình bày chỉ bán phần đất còn lại của thửa số 64 cho bà L sau khi trừ đi phần diện tích bán cho ông C.

Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu đòi lại diện tích 162,3m² thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) của bà L không có cơ sở xem xét, bà L kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của bà L không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét thấy, tại phần tuyên án cấp sơ thẩm tuyên tạm giao cho ông Đào Duy C - bà Lê Thị Thanh N quản lý, sử dụng phần diện tích đất là 162,3m², được xác định mốc (10, 38, 13, 14, 36, 35, 34, 10) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã

P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) trong khi chưa xem xét tính hợp pháp của việc quản lý sử dụng diện tích đất 162,3m² của ông C bà N, đồng thời ông C bà N cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất này mà cấp sơ thẩm tuyên tạm giao đất là chưa phù hợp nên cần sửa cách tuyên bỏ phần tạm giao đất cho ông C, bà N.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, 192, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 116, 133, 165, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 27, 28, 31, 45 và Điều 260 Luật đất đai năm 2024.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc buộc ông Đào Duy C - bà Lê Thị Thanh N hoàn trả diện tích đất là 162,3m², được xác định mốc (10, 38, 13, 14, 36, 35, 34, 10) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 5, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo bản vẽ số 2001/2022 ngày 29/12/2022 của Công ty TNHH T6.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Đào Duy C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 159012 do Sở T cấp ngày 30/6/2016 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L.

3. Các nội dung liên quan đến Nhà nước về quản lý đất đai: Khi có yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc L, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 159012 do Sở T cấp ngày 30/6/2016 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà Nguyễn Thị Ngọc L theo quyết định của bản án này.

Các bên đương sự có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của Nhà nước về quản lý đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: bà L phải chịu các khoản chi phí tố tụng là 25.176.000 đồng.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 11.238.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án là 5.250.000 đồng (*Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn*) bà L đã đóng theo biên lai số 0005219 ngày 24/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đồng Nai). Bà L còn phải đóng số tiền là 5.988.000 đồng (*Năm triệu chín trăm tám mươi tám nghìn*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà L phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí bà L đã nộp tại biên lai số 0012003 ngày 11/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND tỉnh Đồng Nai;*
- *THADS tỉnh Đồng Nai;*
- *TAND khu vực 7 - Đồng Nai;*
- *Lưu.*

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

Nguyễn Văn Thư