

Bản án số: 524/2026/DS-PT
Ngày: 23 - 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 THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thương

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 592/2026/QĐ-PT ngày 26/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1957/2026/QĐ-PT ngày 05/02/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 2584/2026/QĐPT-DS ngày 02/3/2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 3370/2026/TB-TA ngày 09/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn Ú, sinh năm 1965 (chết năm 2023); Nơi cư trú cuối cùng: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn Ú:

1.1. Bà Dương Thị M, sinh ngày 01/01/1964. (Vắng mặt).

1.2. Bà Dương Thị K, sinh ngày 03/9/1984. (Vắng mặt).

1.3. Ông Dương Văn L, sinh ngày 06/02/1985. (Có mặt).

1.4. Ông Dương Văn H, sinh năm 1986. (Vắng mặt).

1.5. Bà Dương Thị N, sinh ngày 02/9/1990. (Vắng mặt).

1.6. Bà Dương Thị B, sinh ngày 07/10/1992. (Vắng mặt).

1.7. Bà Dương Thị Bé T, sinh ngày 08/7/1993. (Vắng mặt).

1.8. Bà Dương Thị K1, sinh ngày 05/5/1996. (Vắng mặt).

1.9. Bà Dương Thị C, sinh năm 1998. (Vắng mặt).

1.10. Bà Dương Thị Thùy T1, sinh ngày 25/5/2004. (Vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H).
Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn Ú: Bà Khuất Thị Diễm H1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số A Chung cư, đường V, phường T, Thành phố H. (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn T2, sinh ngày 01/01/1945;

2.2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh ngày 11/01/1947.

Cùng địa chỉ: Tổ B, thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Duy T3, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số E N, phường B, Thành phố H. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Dương Văn L, sinh ngày 06/02/1985; Địa chỉ: Thôn S, xã K, Thành phố H. (Có mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1940; Địa chỉ: Tổ G, thôn Q, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Lê Thị D, sinh năm 1947; địa chỉ: Tổ G, thôn Q, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Trung H3, sinh ngày 14/12/1980; địa chỉ: Tổ E, thôn S, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt).

3.5. Bà Đặng Thị H4, sinh ngày 10/9/1981; địa chỉ: Tổ E, thôn S, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Thu H5, sinh ngày 02/10/1984; địa chỉ: Thôn S, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Thị Thanh N2, sinh ngày 10/12/1987; địa chỉ: Số A D, khu phố C, phường L, Thành phố H. (Vắng mặt).

3.8. Ủy ban nhân dân huyện C:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K, Thành phố H - Ông Đỗ Chí K2.

Địa chỉ: Đường Q, ấp H, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt).

3.9. Văn phòng C1; địa chỉ: Số A T, xã N, Thành phố H. (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn S, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn S, xã K, Thành phố H. (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Dương Thị M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và ông Dương Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2010 ông Dương Văn Ú nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 tổng diện tích 27.526m². Ngày 06/5/2011 biến động sang tên ông Dương Văn Ú, cụ thể: Giấy chứng nhận QSD đất số BE 383108 đối với thửa đất số 24 tờ bản đồ số 08 tại xã L, diện tích 7848m²; Giấy chứng nhận QSD đất số BE 383106 đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ số 08 tại xã L, diện tích 11.343m²; Giấy chứng nhận QSD đất số BE 383107 đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ số 05 tại xã L, diện tích 8335m².

Quá trình nhận chuyển nhượng thì hai bên có xuống thực địa nhưng không chỉ ranh cụ thể, rõ ràng vì diện tích đất quá lớn, hình dạng đất dốc cao. Hơn nữa, khi chuyển nhượng làm thủ tục biến động trang 3 (trang bổ sung) nên cũng không đo vẽ lại. Ông Ú nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nguyên thửa. Mặc dù nhận chuyển nhượng từ năm 2010 nhưng đến năm 2017, gia đình ông Ú mới chuyển đến ở trên thửa đất này, căn nhà hiện nay vợ và các con của ông Ú đang ở chính là căn nhà nhận chuyển nhượng từ ông H2, căn nhà nằm tiếp giáp mặt tiền đường là một phần của thửa 25. Tuy nhiên, căn nhà này không nằm trong phần diện tích đất tranh chấp. Đất tranh chấp không có công trình vật kiến trúc. Sau khi chuyển đến ở thì gia đình mới phát hiện diện tích đất bị thiếu ở thửa 25.

Đối với thửa 24 diện tích có bị thiếu khoảng 100m² nguyên đơn đã khởi kiện hộ cạnh bên ở một vụ án khác nhưng do diện tích ít nên đã rút đơn khởi kiện. Đối với thửa 71: Diện tích thực tế trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ú. Hai thửa đất này nguyên đơn không có ý kiến gì và không yêu cầu gì trong vụ án này, cũng không yêu cầu đo vẽ đối với thửa 02 thửa đất này.

Đối với thửa đất số 25 bị bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn T2 lấn chiếm diện tích đất 1238,5m². Diện tích đất tranh chấp giáp ranh giữa đất của ông T2, bà N1. Trên phần đất tranh chấp có một số cây trồng như biên bản định giá thể hiện. Tuy nhiên, các cây này ai trồng phía nguyên đơn không nắm rõ. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H2 thì những cây này đã có sẵn.

Bên nguyên đơn không có ý kiến về bản vẽ, không có ý kiến với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng như biên bản định giá. Nguyên đơn không yêu cầu định giá lại. Hiện nay các thửa đất của ông Ú T4 cho con trai là Dương Văn L nhưng chưa sang tên.

Nay ông Ú đã chết, hàng thừa kế của ông Ú tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại diện tích đất 1238,5m² thuộc thửa 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H). Trước đây, theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu bên bị đơn trả diện tích 1310,6m² thuộc thửa 25 tờ bản đồ 08 tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh B. Nhưng sau khi đo vẽ thì diện tích đất là 1238,5m² thuộc thửa 25 tờ bản đồ 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H) nên bên nguyên đơn khởi kiện đối với diện tích đất này.

* Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông T2 và bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Ú (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ú).

Lý do: Nguồn gốc đất của ông T2, bà N1 khai phá vào năm 1980. Diện tích khai phá khoảng 20.000.000m² đất (khoảng 02 mẫu đất). Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Ngọc P và ông Lê Tuấn B1; phía Nam giáp đường nhựa; phía Tây giáp đất của ông Đỗ K3; phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn H2 (nay đất của ông Dương Văn Ú).

Toàn bộ diện tích đất của ông T2 và bà N1 tiếp giáp với diện tích đất của các hộ xung quanh đều có ranh giới rõ ràng, cụ thể là hàng dâu và cây dâm (râm) bụt, hiện nay những cây này vẫn còn. Riêng ranh giới giữa đất của vợ chồng ông T2 và ông Ú theo chiều dọc của thửa đất là hàng dâu và râm bụt vẫn còn hiện hữu, ngoài hàng dâu và cây râm bụt thì còn có cái mương nằm sát cạnh hàng dâu và râm bụt. Còn theo chiều ngang, ranh giới giữa đất vợ chồng ông T2 và ông Ú cũng là hàng dâu, râm bụt nhưng khi đào mương thì đào gốc dâu và râm bụt nên hiện tại không còn. Hiện nay, ranh giới theo chiều ngang là con mương, con mương này đang hiện hữu được hình thành từ thời điểm ông H2 chuyển nhượng đất cho ông Ú, bản thân ông Ú là người đào con mương để phân định ranh giới đất.

Tất cả diện tích đất ở khu vực đo đều do khai phá. Những thời kỳ đầu khai phá và sử dụng thì chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để phân định đất của nhà này với nhà kia thì tất cả đều trồng dâu và râm bụt. Ranh giới này là sự thỏa thuận của các hộ có đất tiếp giáp nhau, tránh xung đột và tranh chấp về diện tích đất sử dụng sau này.

Khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, cấp đầu tiên cho vợ chồng ông T2 với diện tích 18.292m² gồm 03 thửa là thửa 26 diện tích 4.572m²; thửa 209 diện tích 5.050m²; thửa 40 diện tích 8.670m² cùng tờ bản đồ 08 tọa lạc xã L, huyện C. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chưa có sơ đồ vị trí chỉ có bảng thống kê về thửa đất và diện tích. Từ thời điểm cấp giấy từ năm 1999 đến nay đều chưa có biến động gì. Vợ chồng ông T2 vẫn sử dụng mà không yêu cầu đo vẽ lại để kiểm tra diện tích đất, vì thực tế ranh giới đã rõ ràng.

Năm 2020, ông Ú đo đạc lại thì mới phát hiện phần diện tích đất vợ chồng ông T2 đang sử dụng lại cấp cho ông H2 (ông H2 chuyển nhượng cho ông Ú) nên mới xảy ra tranh chấp.

Phần đất mà vợ chồng ông T2 sử dụng ban đầu là trồng cà phê, điều. Sau đó, phá điều trồng tiêu, sầu riêng, bơ còn một số cây như tre, chuối, mai. Một số cây được trồng vào thời kỳ đầu khai phá nên có độ tuổi khoảng mấy chục năm. Hiện tại tiêu, bơ, sầu riêng vẫn còn chỉ cần nhìn vào đất thực tế sẽ phân định được rõ ràng giữa đất của ông T2, bà N1 với đất ông Ú. Đất của ông Ú chỉ có một số cây thẳng thân cao, dưới chân cây thông thoáng, còn phía đất của ông T2 rất nhiều loại cây, dưới chân cây rậm rạp hơn vì có nhiều cây tạp mọc tự nhiên.

Nay ông Ú (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ú) khởi kiện thì vợ chồng ông T2 không đồng ý. Trước đây, quá trình hòa giải ông T2, bà N1 đồng ý hỗ trợ cho vợ con của ông Ú số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) nhưng nay phía ông T2, bà N1 không đồng ý mà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về bản vẽ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá ông T2, bà N1 không có ý kiến gì.

Ông T2 và bà N1 phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383106 do UBND huyện C cấp ngày 06/5/2011 đối với diện tích đất 1261,3m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B. Sau khi điều chỉnh bản vẽ thì diện tích yêu cầu là 1238,5m².

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4396, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 lập ngày 13/7/2022 giữa ông Dương Văn Ú và bà Dương Thị M với ông Dương Văn L.

Công nhận diện tích đất 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B cho ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1.

* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Dương Văn L trình bày:

Ông L là con của ông Dương Văn Ú và bà Dương Thị M. Ngày 13/7/2022 tại Văn phòng C1, cha mẹ ông có làm hợp đồng tặng cho ông L quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất, trong đó có thửa đất số 25, tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H) với diện tích 11.343m² (trong đó có 300m² đất ở). Tuy nhiên, thửa đất này đang bị ông T2 và bà N1 lấn chiếm một phần với diện tích 1238,5m².

Nay ông L yêu cầu Tòa án công nhận một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 11.343m² đất thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 8 tọa lạc xã K, Thành phố H, giữa ông Dương Văn Ú, bà Dương Thị M với ông Dương Văn L số công chứng 4396 quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HDGD ngày 13/7/2022 tại Văn phòng C1.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H3 và bà Đặng Thị H4 trình bày:

Ông bà là vợ chồng (ông H4 là con của ông T2, bà N1). Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của cha mẹ Nguyễn T2 và Nguyễn Thị N1 khai phá, canh tác từ năm 1980 đến nay. Năm 2010, ông T2, bà N1 để cho vợ chồng ông bà trực tiếp canh tác, sử dụng. Khi ông bà tiếp quản thì đã có một số cây trồng như tiêu, cà phê, mít, bơ, sầu riêng... đang thu hoạch. Phần cuối đất tiếp giáp với đất của ông Nguyễn Văn H2 có ranh giới trước đây là hàng dâu và râm bụt. Sau khi ông H2 chuyển nhượng cho ông Dương Văn Ú thì ông Ú đào con mương trên hàng ranh để phân biệt đất của ông Ú và của gia đình ông T2, bà N1. Nay ông Ú khởi kiện cho rằng phía ông T2, bà N1 lấn chiếm đất là không có cơ sở. Đối với cây trồng trên đất ông bà không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 và bà Lê Thị D trình bày:

Ông H2, bà D là vợ chồng, cùng các anh chị em của ông H2 vào đây (tức là thôn S, xã L, huyện C) để khai hoang lập nghiệp từ năm 1980. Khu đất này là của tất cả các anh chị em của ông H2 cùng nhau khai phá và sinh sống, thời điểm đó là đất rừng rậm. Mỗi gia đình khai phá diện tích đất bao nhiêu thì sẽ cắm cọc mốc bằng khúc cây, cũng có thể đào hố hay đào mương hoặc chừa lại một cây gì đó để làm ranh giới xung quanh. Do đó, mặc dù chưa được cấp giấy nhưng đất của ai thể hiện trên thực địa rất rõ ràng về ranh giới, để tránh trường hợp tranh giành nhau về diện tích do mình khai hoang giữa các hộ gia đình.

Thời điểm đó, vợ chồng ông khai hoang được 02 vị trí đất, vị trí thứ nhất là toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng đã chuyển nhượng cho ông Ú; vị trí thứ 2 diện tích hơn 6.000m² nằm cách đất chuyển nhượng cho ông Ú khoảng 01 km.

Năm 1996, thời điểm Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đi kê khai, đến năm 1997 ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 32.841m² (trong đó gồm các thửa 25 diện tích 9.966m² trong đó có 300m² đất ở, tờ bản đồ 08; thửa 24 diện tích 7.608m² tờ bản đồ 08; thửa 71 diện tích 8.800m² tờ bản đồ 05; thửa 96 diện tích 6167m² tờ bản đồ 08). Tất cả các thửa đất này đều cấp chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011, vợ chồng ông bà chuyển nhượng toàn bộ khu đất thuộc các thửa 24, 25, 71 cho ông Dương Văn Ú với giá 2,1 tỷ đồng. Còn thửa 96 nằm ở vị trí khác thì ông bà không bán. Khi thỏa thuận xong ông bà chỉ ranh đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú tự đi làm thủ tục pháp lý để sang tên.

Khu đất đồi núi, dốc thoải khi ông H2 chỉ ranh đất cho ông Ú thì sau đó ông Ú tự đào mương mục đích là để làm ranh giới giữa đất ông H2 bán cho ông Ú và ranh giới đất bên gia đình bà N1. Con mương hiện nay vẫn còn. Thời điểm Tòa án thẩm định, ông bà có mặt và xác nhận ranh giới là con mương đang còn hiện hữu. Ông bà không biết diện tích tranh chấp bao nhiêu, ông bà chỉ xác định ranh giới khi bán cho ông Ú là rõ ràng, giờ ranh giới vẫn còn. Phần đất đang tranh chấp vợ chồng bà N1, ông T2 sử dụng từ xưa, nay ông bà già để cho con trai canh tác, cụ thể trồng một số cây ăn trái và cây tạp nhìn rậm rạp. Còn đất ông bà bán cho ông Ú là đất trồng cây lâu năm, trước ông H2 trồng cà phê, sau này ông Ú trồng thêm một số loại cây lâu năm khác. Trong vụ án ông bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào sự thật để giải quyết.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H5 và bà Nguyễn Thị Thanh N2 trình bày:

Bà N2 và bà H5 là con của ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1. Năm 1980, cha mẹ các bà vào khai hoang diện tích khoảng 02ha đất, lập nghiệp phục vụ sinh kế gia đình. Năm 1999 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, cha mẹ các bà giao thửa đất lại cho anh trai là Nguyễn Trung H3 canh tác. Ranh giới thửa đất của cha mẹ các bà với đất của ông H5 (nay của ông

Ú) được ngăn cách bởi hàng rào dâm bụt, nay là mương thoát nước nhỏ, đặc biệt mặt đất gia đình ông T2 cao hơn mặt đất của gia đình ông Ú khoảng 40cm, thể hiện sự phân biệt rõ ràng về địa hình của 02 thửa đất. Việc cấp giấy thời điểm năm 1999 không đo đạc, diện tích thực tế và trên giấy có sự chênh lệch nhau lớn là tình hình chung ở địa phương, nhưng ranh đất cụ thể rõ ràng nên cứ như thế sử dụng. Thửa đất 209 của cha mẹ các bà giáp thửa đất số 25 được cấp cho hộ gia đình tuy nhiên đây là tài sản của cha mẹ, thời điểm này các bà còn nhỏ nên không có đóng góp gì đối với thửa đất.

* Người đại diện của Chủ tịch UBND xã K trình bày: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do Tòa án sao lục tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T5: Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông V là cán bộ địa chính từ năm 1992 đến năm 2017 của xã L (nay là xã K). Ông được biết, trước năm 1981 đến nay ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 sử dụng diện tích đất này, ranh giới rõ ràng. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông T2 tập trung sản xuất trên đất của mình, không lấn chiếm các chủ sử dụng lân cận. Việc chênh lệch diện tích đất bản đồ địa chính năm 1997 và bản đồ 2019 là do năm 1997 công cụ đo đạc thô sơ nên lệch diện tích, lệch ranh rất nhiều. Chính vì vậy UBND xã L nhiều lần trình cấp trên đo đạc lại bản đồ địa chính cho trùng khớp thực tế sử dụng.

* Người làm chứng ông Nguyễn Văn V1 trình bày: Đất rẫy của gia đình ông giáp đất của nguyên đơn và bị đơn là do cha của ông là Nguyễn T6 và mẹ là Võ Thị B2 khai khẩn từ khoảng năm 1980. Nhưng ông làm rẫy ở đó từ năm 1996 đến nay và ngày nào ông cũng đến đây để làm rẫy. Toàn bộ khu đất là anh em của cha mẹ ông từ miền T vào lập nghiệp năm 1980. Khi vào mỗi gia đình khai khẩn một vùng đất, liền kề với nhau. Thời điểm đó là đất rừng rậm nên mỗi gia đình khoanh vùng xong rồi đốt cây, khai hoang làm rẫy trồng hoa màu. Ranh giới đất của các hộ gia đình là trồng cây dâu tằm, dâm bụt để làm dấu ranh giới đất. Đất có ranh giới rõ ràng, thời điểm đó ai có đất đi kê khai được cấp giấy, áng chừng diện tích, không đo đạc do đó diện tích thực tế sử dụng và diện tích cấp giấy có thể không trùng khớp nhau.

Ông Dương Văn Ú mua lại đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, ông H2 bán toàn bộ khu đất của ông cho ông Ú. Khi ông Ú mua đất thì ông H2 giao sổ đỏ cho Ú tự đi làm thủ tục pháp lý và sang tên đất cho ông Ú. Ông H2 chỉ có việc chỉ ranh đất, giao sổ đỏ bản chính và nhận tiền từ ông Ú. Còn lại ông Ú tự đi làm tất cả.

Ranh đất giữa đất ông Ú và ông T2, bà N1 là cây dâu tằm. Cây dâu tằm có từ thời ông H2 trồng để làm ranh. Sau này ông H2 bán đất cho ông Ú, nếu đi hướng từ nhà ông Ú lên thì đất nhà ông Ú và nhà ông T2 bà N1 giáp ranh nhau bằng hàng cây dâu tằm. Khi ông H2 chỉ đất thì ông Ú đào hàng dâu thành con mương để làm ranh giới. Con mương hiện vẫn còn. Tại thời điểm Tòa án thẩm

định ông có mặt và xác định ranh giới hiện nay là con mương. Con mương đó chính ông Ú là người múc đất lên để làm ranh.

Ông Ú mua đất cách đây cả hơn 10 năm không xảy ra tranh chấp với ai. Sau này đo đạc lại diện tích ông Ú thấy thiếu diện tích nên đi kiện những hộ xung quanh trong đó có gia đình ông. Quá trình giải quyết, ông Ú thấy không thể thắng được nên không hợp tác để làm việc nên tòa đã niêm yết và đình chỉ vụ án vào tháng 6-2024. Trước khi kiện gia đình ông V1 thì ông Ú còn kiện hộ cạnh bên là ông P nhưng sau đó ông Ú cũng từ bỏ không kiện nữa.

Nhìn thực tế, thấy rõ ranh giới đất giữa ông Ú và ông T2, bà N1. Vì phía bên đất của ông T2 cây cối rậm rạp, rất nhiều loại cây (cây lâu năm, cây hàng năm... giống như đất rừng), còn đất phía ông Ú chỉ có cây lâu năm, không có rậm rạp, không có cây tạp nhiều, hai diện tích đất ngăn cách bởi con mương do ông Ú đào. Ông cũng có tâm sự với gia đình ông Ú, thời điểm ông Ú còn sống thì ông bảo con ra rút đơn về nhưng các con của ông không nghe. Giờ ông Ú chết, vợ ông Ú nói không biết gì còn các con vẫn tiếp tục kiện. Bản thân các con ông Ú đều biết ranh giới như vậy những vẫn kiện. Từ lúc nhận chuyển nhượng đất có bao giờ gia đình ông Ú thắc mắc, khiếu nại hay kiện tụng gì về diện tích hay ranh giới đất đâu. Sau này đo đạc lại thấy thiếu diện tích nên mới đi kiện.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố H đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú về việc yêu cầu ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại diện tích đất 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn L về việc yêu cầu công nhận một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4396, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 lập ngày 13-7-2022 giữa ông Dương Văn Ú và bà Dương Thị M với ông Dương Văn L đối với diện tích đất 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn T2, bà Nguyễn Thị N1 đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

3.1. Điều chỉnh giảm diện tích 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383106 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 06-5-2011 cho ông Dương Văn Ú đối với diện tích đất 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H). Diện tích 1238,5m² nêu trên được ký hiệu số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ-Thành phố H) ký ngày 11-10-2024 đính kèm Bản án.

3.2. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có nghĩa vụ liên quan hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai và giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383106 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 06-5-2011 cho ông Dương Văn Ú để làm thủ tục đăng ký biến động giảm diện tích đất 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H) theo quy định của pháp luật.

Trường hợp những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không tự nguyện giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được thực hiện thủ tục thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực theo Bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

3.2. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4396, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 lập ngày 13-7-2022 giữa ông Dương Văn Ú và bà Dương Thị M với ông Dương Văn L đối với diện tích đất 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H).

3.3. Công nhận cho ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 1238,5m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ-Thành phố H) ký ngày 11-10-2024 đính kèm Bản án.

Ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng nêu trên hoặc đăng ký biến động nhập diện tích đất trên vào thửa 209 (mới thửa 32), tờ bản đồ số 8 (mới tờ bản đồ 45) xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H) đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 896390 cấp ngày 14-10-1999 cho hộ bà Nguyễn Thị N1 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 11/11/2025 bà Dương Thị M là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm. Buộc ông Nguyễn T2, bà Nguyễn Thị N1 trả lại diện tích 1.238,5m² đất thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện C tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 380106 cấp ngày 06/5/2011 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

* Ngày 11/11/2025 ông Dương Văn L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, 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, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L.

Công nhận một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn U, bà Dương Thị M với ông Dương Văn L đối với diện tích 1238,5m² đất thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 380106 cấp ngày 06/5/2011, số công chứng 4396, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HDGD ngày 13/7/2022 tại Văn phòng C1.

Buộc ông Nguyễn T2, bà Nguyễn Thị N1 trả lại diện tích 1.238,5m² đất thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại B (nay là xã K, Thành phố H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 380106 cấp ngày 06/5/2011 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 619,2m² thuộc một phần thửa số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 3,4,5,6,7,8,3 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H.

- Ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao trả cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú quyền sử dụng diện tích đất 619,3m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 1,2,3,8,9,1 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4396, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 lập ngày 13-7-2022 giữa ông Dương Văn Ú và bà Dương Thị M với ông Dương Văn L đối với diện tích đất 619,2m² thuộc một phần thửa số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 3,4,5,6,7,8,3 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú có nghĩa vụ giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383106 do UBND huyện C (cũ) cấp ngày 06-5-2011 cho ông Dương Văn Ú để làm thủ tục đăng ký biến động giảm diện tích đất 619,2m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 3,4,5,6,7,8,3 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H mà ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền được thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo Bản án và quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn T2, bà Nguyễn Thị N1 và Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trên và theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn xét xử sơ thẩm là 15.587.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng 9.000.000 đồng, bị đơn đã nộp tạm ứng 6.587.000 đồng: Các đương sự tự nguyện chịu phần mình đã nộp.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là 2.807.440 đồng: Ông Dương Văn L tự nguyện chịu.

- Án phí dân sự: Các bên chịu theo quy định.

[2] Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[3] Từ nhận định trên, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố H. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố H.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

1.1. Ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 619,2m² thuộc một phần thửa số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B

(nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 3,4,5,6,7,8,3 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H.

1.2. Ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao trả cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú quyền sử dụng diện tích đất 619,3m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 1,2,3,8,9,1 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H.

1.3. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4396, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5 lập ngày 13-7-2022 giữa ông Dương Văn Ú và bà Dương Thị M với ông Dương Văn L đối với diện tích đất 619,2m² thuộc một phần thửa số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 3,4,5,6,7,8,3 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H.

1.4. Ông Nguyễn T2, bà Nguyễn Thị N1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án này và theo quy định của pháp luật.

1.5. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú có nghĩa vụ giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383106 do UBND huyện C cấp ngày 06-5-2011 cho ông Dương Văn Ú để làm thủ tục đăng ký biến động giảm diện tích đất 619,2m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện C, tỉnh B (nay xã K, Thành phố H), được ký hiệu số 3,4,5,6,7,8,3 tại Sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H mà ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền được thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và quy định của pháp luật.

1.6. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ là 15.587.000 đồng (mười lăm triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng 9.000.000 đồng, bị đơn đã nộp tạm ứng 6.587.000 đồng: Các đương sự tự nguyện chịu phần mình đã nộp. Đã nộp xong.

1.7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là 2.807.440 đồng: Ông Dương Văn L tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Dương Văn Ú phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí ông Dương Văn Ú đã nộp theo biên lai số 0007568 ngày 17-11-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14, Thành phố H). Hoàn trả cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn Ú số tiền 1.450.000 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

2.2. Ông Dương Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004737 ngày 22-7-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H. Đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Bà Dương Thị M được miễn do là người cao tuổi (đã được miễn tạm ứng án phí).

3.2. Ông Dương Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0037060 ngày 11-11-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H. Đã nộp đủ.

4. Trường hợp bản án được thi hành án 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.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 23/3/2026).

(Kèm theo sơ đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 18/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Thành phố H).

Nơi nhận:

- VKSND TP. H;
- TAND Khu vực 14, TP. H;
- THADS TP. H;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, Toà Dân sự, Văn phòng.(39)

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

(Đã ký)



Trương Văn Tâm