

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 216/2026/DS-PT.

Ngày: 25 - 3 - 2026.

Về việc “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 Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Trần Phương Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Linda - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 198/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, Quyết định hoãn phiên tòa số: 475/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 534/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 9, Quyết định hoãn phiên tòa số: 557/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023 năm 2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 17/2026/TB-TA ngày 02 tháng 03 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Trọng Đ, sinh năm 1974 (Mất ngày 03/5/2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1972 (Vợ ông Đ).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

2/ Chị Lê Thị Thảo V, sinh năm 1996 (Con ông Đ).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

3/ Chị Lê Thị Nhã L, sinh năm 2003 (Con ông Đ).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

4/ Ông Lê Hồng T1, sinh năm 1948 (Cha ông Đ).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

5/ Bà Ngô Thị H, sinh năm 1940 (Mẹ ông Đ).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Ông Lê Bá Đ1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai).

- *Bị đơn:* Ông Lê Đình Đ2, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1/ Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/5/2023:

Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số I H, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (Nay là

Địa chỉ liên hệ; Số A đường B, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh (nay là

2/ Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/5/2023:

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: A Lô A, phường G, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là

3/ Theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2025:

Ông Lê Đình K, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

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

1/ Ông Lê Minh C, sinh năm 1957.

2/ Bà Võ Thị H2, sinh năm 1960.

3/ Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

4/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Nay là tỉnh Lâm Đồng).

5/ Chị Lê Thị Thảo V, sinh năm 1996 (Con ông Đ).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

6/ Chị Lê Thị Nhã L, sinh năm 2003 (Con ông Đ).

Địa chỉ: Ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp G, xã X, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Lê Trọng Đ trình bày:

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Trước đây là thửa đất số 376, tờ bản đồ số 02 xã X) có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh C và bà Võ Thị H2 từ năm 1995, diện tích là khoảng 1000m², giá chuyển nhượng là 300.000 đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên không làm giấy, sau này các bên mới lập giấy sang nhượng đất.

Ông biết trước đó nguồn gốc diện tích đất trên là do ông Lê Minh C nhận sang nhượng lại của ông Lê Doãn K1. Ông Lê Doãn K1 nhận sang nhượng từ ông Lê Đình H3.

Thửa đất số 23 mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng giáp với thửa đất số 252, tờ bản đồ 06 xã X của vợ chồng ông (Trên thửa đất số 252 đã có căn nhà gỗ). Năm 2010, vợ chồng ông xây dựng lại căn nhà mới nằm trên thửa đất 252, xây dựng thêm hiên nhà và sân bê tông trên một phần diện tích đất thuộc thửa 23 như hiện trạng hiện nay, phần diện tích đất còn lại ở phía trước ông sử dụng làm vườn và trồng cây.

Giữa phần đất vợ chồng ông nhận sang nhượng và phần đất còn lại của gia đình ông H3 (nay là đất của ông Lê Đình Đ2) có hàng ranh là bờ đá và hàng cây đâm bụi. Hai bên sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông chưa làm thủ tục sang tên tách thửa đối với phần diện tích đã nhận sang nhượng trên. Do đó tháng 06 năm 2020 ông Lê Đình Đ2 đã làm thủ tục nhận di sản thừa kế từ ông Lê Đình H3 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 23 tờ bản đồ 06 xã X (Trước đây là thửa đất 376 tờ bản đồ 02 xã X). Trong đó có cả phần diện tích mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 1995.

Tại bản đồ hiện trạng số 2762/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ 06 xã X được giới hạn bởi các mốc (1,2,B,3,4,5,6,7,A-1) diện tích 1.223.3m² ông thống nhất với bản đồ hiện trạng nêu trên.

Nay ông yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.223,3m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 06 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông.

- Bị đơn ông Lê Đình Đ2 trình bày:

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Trước đây là thửa đất số 376, tờ bản đồ số 02 xã X) có nguồn gốc là Tập Đoàn 1 cấp cho hộ ông Lê Đình H3 là cha của ông năm 1985 để canh tác, sản xuất nông nghiệp. Đến năm 1997 thì được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đình H3 diện tích 2027m². Sau khi được giao đất gia đình ông sử

dụng canh tác trồng lúa trên đất cho đến năm 1999. Do bố mẹ ông thời đó già yếu, các chị em thì đi làm ăn xa không có người làm nên không ai canh tác trên đất nữa.

Đến năm 2000 thì có ông Đ mua thửa đất gần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 xã X, sinh sống trên đó. Do đất nhà ông không có người canh tác nên ông Đ đã trồng các cây hoa màu trên đất, gia đình ông chỉ nghĩ là ông Đại trồng nhờ trên đất nên không có ý kiến gì. Cho đến năm 2020 thì ông Đ mang dứa về trồng trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 xã X thì ông không cho trồng, lúc đó ông Đ nói thửa đất này ông nhận sang nhượng từ người khác bằng giấy tay, thì ông mới biết đất của gia đình ông bị ông Đ sử dụng trái phép.

Năm 2018 thì gia đình ông làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, ông được chia di sản là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 06 xã X và đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là chủ sử dụng.

Tại bản đồ hiện trạng số 2762/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ 06 xã X được giới hạn bởi các mốc (A,B,3,4,5,6,7-A) diện tích 1187.1m² ông thống nhất với bản đồ hiện trạng nêu trên.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, đề nghị ông Đ trả lại đất cho ông, thửa đất trên gia đình ông đã được công nhận về mặt pháp lý.

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

1/ Ông Lê Minh C trình bày:

Vào khoảng năm 1995, ông nhận sang nhượng diện tích khoảng hơn 1000m² đất của ông Lê Doãn K1 thường trú ấp G, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với giá 200.000 đồng, nay thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ 06 xã X, ông được biết thửa đất trên được ông Lê Doãn K1 nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Đình H3 là cha ruột của ông Lê Đình Đ2.

Thời điểm ông nhận sang nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng đất ông và ông K1 có làm giấy sang nhượng đất viết tay nhưng không công chứng tại cơ quan có thẩm quyền và hiện nay giấy mua bán trên thất lạc.

Năm 1995 ông sang nhượng lại phần diện tích nêu trên cho vợ chồng ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T. Thời điểm sang nhượng hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 300.000 đồng, hai bên không làm giấy sang nhượng. Sau này thì lập lại giấy sang nhượng đất của phần diện tích gần 01 sào nay thuộc thửa 23 tờ bản đồ 06 xã X (thửa cũ là 376 tờ bản đồ 02 xã X).

Giữa phần đất vợ chồng ông Đ nhận sang nhượng và phần đất còn lại của gia đình ông H3 nay là của anh Lê Đình Đ2 có hàng ranh là bờ đá và hàng cây dâm bụt. Hai bên sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Sau khi nhận sang nhượng, vợ chồng ông Đ đã sinh sống và canh tác trên đất từ đó đến nay, gia đình ông H3 không có ai ý kiến gì. Sau này, ông Lê Đình Đ2 đi làm thủ tục nhận di sản thừa kế và được cấp giấy chứng nhận QSD đất cả

phần diện tích đã sang nhượng cho vợ chồng ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T .

Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích khoảng 1000m² đất của vợ chồng ông Đ.

2/ Bà Nguyễn Thị Bạch T trình bày:

Diện tích khoảng 1000m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ 06 xã X được vợ chồng bà nhận sang nhượng từ ông Lê Minh C năm 1995, thửa đất trên được ông Lê Minh C nhận sang nhượng từ ông Lê Doãn K1 và ông K1 nhận sang nhượng từ ông Lê Đình H3. Giữa phần diện tích của vợ chồng bà nhận sang nhượng và phần diện tích còn lại của gia đình ông Lê Đình Đ2 có hàng ranh là hàng cây dâm bụt, hai bên sử dụng đất với ranh giới ổn định từ năm 1995 đến nay. Nay bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất khoảng hơn 1000m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ 06 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông bà, bà không khởi kiện độc lập trong vụ án mà quyền và lợi ích của bà gắn liền với quyền và lợi ích của chồng bà là ông Lê Trọng Đ.

3/ Bà Võ Thị H2 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Lê Minh C. Năm 1994 gia đình bà có nhận sang nhượng đất của ông Lê Doãn K1 phần đất thuộc thửa 252 và một phần thửa 23 tờ bản đồ 06 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Năm 1995 gia đình bà sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T.

Sau này ông Đ sinh sống trên đất có xây dựng nhà trên thửa 252 và xây dựng mái hiên và sân trên phần đất thuộc thửa 23 tờ bản đồ 06 xã X phần phía trước ông Đ trồng cây tiêu và có trồng cây làm trụ tiêu từ năm 1995, sau này thì ông Đ trồng và canh tác các loại cây trồng khác cho đến nay. Quá trình gia đình ông Đ sử dụng đất thì phía gia đình ông Lê Đình Đ2 có các anh em bên cạnh là ông Lê Đình Đ3 và ông Lê Đình Đ4 sinh sống gần đó cũng không có ý kiến gì và bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án.

4/ Chị Lê Thị Thảo V và chị Lê Thị Nhã L thống nhất trình bày:

Các chị là con ruột ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T, hiện nay các chị đang sống cùng cha mẹ trên một phần thửa đất số 23 tờ bản đồ 06 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất trên do cha mẹ các chị nhận sang nhượng của ông Lê Minh C. Đây là tài sản của cha mẹ, các chị không có công sức đóng góp tạo lập nên thửa đất trên. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng Đ công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất mà gia đình các chị đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ 06 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai cho ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T. Các chị không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

5/ Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà và ông Lê Đình Đ2 hiện vẫn còn có quan hệ vợ chồng, tuy nhiên bà và ông Lê Đình Đ2 đã sống ly thân từ năm 2003 đến nay. Ông bà không còn quan tâm đến cuộc sống của nhau. Hiện nay bà sống ở huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, còn ông Đ2 sống ở xã X, huyện X. Thửa đất số 23, tờ bản đồ 06 xã X là tài sản riêng của ông Đ2 nhận di sản thừa kế từ cha ruột là ông Lê Đình H3, bà không liên

quan đến tài sản trên và không có tranh chấp gì đối với tài sản trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 85, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 228, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Lê Trọng Đ.

Công nhận cho ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T được quyền sử dụng diện tích 1.223.3m² thuộc một phần thửa đất số 23 tờ bản đồ 06 xã X huyện X, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1,2,B,3,4,5,6,7,A-1) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2762/2021 ngày 01/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh X .

Ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là cây trồng và công trình xây dựng trên đất.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Đình Đ2 phải trả cho ông Lê Trọng Đại S tiền chi phí tố tụng là 12.703.500 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm lẻ ba ngàn năm trăm đồng*).

3. Về án phí: Bị đơn ông Lê Đình Đ2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lê Trọng Đại S tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004604 ngày 31/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 12/4/2023, bị đơn ông Lê Đình Đ2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự

và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Nội dung phát biểu của Kiểm sát viên được thể hiện trong bài ý kiến phát biểu đã được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, nội dung lập luận cho rằng Tòa án sơ thẩm chưa đủ cơ sở nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T được quyền sử dụng diện tích 1.223,3m² (Tức nhiều hơn diện tích sang nhượng) là không có chứng cứ, chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án theo yêu cầu của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về Tố tụng:

Bị ông Lê Đình Đ2 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, vụ án kéo dài thời hạn tố tụng, với các lý do khách quan:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đã cung cấp một số tài liệu chứng cứ là đơn xác nhận ngày 06/5/2023 của ông Lê Đình K, ông Nguyễn Văn S1 là cán bộ tư pháp xã X xác nhận “ Năm 2000 phía gia đình ông Đ2 đã khiếu nại việc ông Lê Trọng Đ lấn chiếm của gia đình phần đất thuộc thửa số 376 tờ bản đồ số 02 nay là thửa 23 tờ bản đồ số 06, diện tích lấn chiếm khoảng 1000m², ông S1 đã hướng dẫn ông Đ2 phải thống nhất uỷ quyền hoặc thừa kế để thực hiện việc khiếu nại và đồng thời cung cấp Công văn số: 626/UBND ngày 13/12/2023 của UBND xã X, có nội dung “UBND xã X tiến hành rà soát, kiểm tra hồ sơ đất đai liên quan đến thửa đất số 376 tờ bản đồ số 02 (bản đồ cũ) tại xã X, như sau: Theo sổ mục kê tại xã X ngày 23/12/1997 thửa đất số 376 tờ bản đồ số 02 (bản đồ cũ), không ghi tên ông Lê Minh C, Lê Trọng Đ, Lê Doãn K1 là người sử dụng đất mà người sử dụng đất là ông Lê Đình H3. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 383670 theo Quyết định số 2103/QSDĐ/655/QĐUBH cho hộ ông Lê Đình H3 ngày 27/10/1997)”. Đề nghị cấp phúc thẩm xác minh, làm rõ.

Nhận thấy, việc xác minh thu thập chứng cứ là cần thiết nên Hội đồng xét xử Quyết định tạm ngừng phiên toà để thu thập. Hết thời hạn tạm ngừng nhưng chưa có kết quả nên phải tạm đình chỉ.

- Khi có kết quả vào tháng 10/2025, Toà án ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết. Tại cấp phúc thẩm, phát sinh tình tiết mới là ông Lê Trọng Đ đã chết, đại diện nguyên đơn chưa cung cấp được giấy uỷ quyền của người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng nên phải ngừng phiên toà để đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn làm lại thủ xác nhận thừa kế của ông Đ và làm uỷ quyền. Hết thời hạn ngừng phiên toà, đại diện nguyên đơn chưa cung cấp được nên Toà án phải tạm đình chỉ.

- Sau khi có kết quả xác minh và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cung cấp xác nhận những người kế người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng nên Toà án ra quyết định tiếp tục giải quyết và Thông báo mở lại phiên toà ngày 25/3/2026.

Tại phiên toà hôm nay, ông Lê Bá Đ1 (Đại diện theo uỷ quyền của bà T, chị V, chị L, ông T1, bà H) có mặt; Ông Trần Thanh P1, ông Lê Đình K (Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Đình Đ2) có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C, bà Võ Thị H2 có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B vắng mặt. Căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng, Toà án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

Các đương sự đều thừa nhận: Nguồn gốc diện tích đất 1.223,3m² thuộc một phần thửa đất số 23 tờ bản đồ 06 xã X (thửa cũ là 376 tờ 02 xã X) là của Tập Đoàn 1 cấp cho hộ ông Lê Đình H3 là cha của ông Lê Đình Đ2 năm 1985 để canh tác, sản xuất nông nghiệp.

Theo ông Đ trình bày: diện tích đất tranh chấp này ông H3 chuyển nhượng cho ông Lê Doãn K1, sau đó ông K1 chuyển nhượng cho ông Lê Minh C, sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông năm 1995. Phần diện tích đất này giáp với thửa đất số 252 tờ bản đồ 06 xã X của vợ chồng ông Đ. Sau khi sang nhượng đất, năm 2010 vợ chồng ông Đ xây dựng lại căn nhà mới nằm trên thửa đất số 252 tờ bản đồ 06 xã X và xây dựng thêm hiên nhà và sân bê tông trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ 06 xã X như hiện trạng hiện nay và phần diện tích đất phía trước ông sử dụng làm đất vườn trồng hoa màu. Ông đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1995 đến nay không ai tranh chấp, các con của ông H3 là ông Lê Đình Đ4 và Lê Đình Đ3 ở gần, biết sự việc cũng không tranh chấp gì.

Theo ông Đ2 trình bày: Năm 1985 Tập Đoàn 1 cấp cho hộ ông Lê Đình H3 là cha của ông thửa đất số 23 tờ bản đồ 06 xã X (thửa cũ là 376 tờ 02 xã X) để canh tác, sản xuất nông nghiệp. Đến năm 1997 thì được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đình H3 diện tích 2.027m². Do bố mẹ ông thời đó già yếu, các chị em thì đi làm ăn xa nên không ai canh tác trên đất. Đến năm 2000 thì có ông Đ mua thửa đất liền kề thửa 23 tờ bản đồ 06 xã X, sinh sống trên đó. Do đất nhà ông không có người canh tác nên ông Đ đã trồng các cây hoa màu trên đất, gia đình ông chỉ nghĩ là ông Đại trồng nhờ trên

đất nên không có ý kiến gì. Năm 2018 gia đình ông làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, ông được chia di sản là thửa 23 tờ bản đồ 06 xã X và đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình Đ2 là chủ sử dụng. Năm 2020 thì ông Đ mang đũa về trồng trên thửa đất 23 tờ bản đồ 06 xã X thì ông không cho trồng, lúc đó ông Đ nói thửa đất này ông Đ nhận sang nhượng từ người khác bằng giấy tay, thì ông mới biết đất của gia đình ông bị ông Đ sử dụng trái phép. Ông có yêu cầu ông Đ phải trả lại diện tích lấn chiếm cho ông.

Xét thấy:

Gia đình ông Lê Trọng Đ trình bày diện tích đất tranh chấp là do ông Lê Đình H3 chuyển nhượng cho ông Lê Doãn K1, rồi ông K1 chuyển nhượng cho ông Lê Minh C, sau đó ông C chuyển nhượng lại cho ông Đ năm 1995 nhưng ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông H3 đã chuyển nhượng cho ông K1, ông K1 chuyển nhượng cho ông C mà chỉ đưa ra được Giấy sang nhượng đất (Giấy tay - viết lại, không có công chứng, chứng thực) thể hiện ông C (không phải chủ sử dụng đất) chuyển nhượng đất cho ông Đ. Tại cấp sơ thẩm phía ông Đ và ông C không cung cấp được thông tin, địa chỉ của ông Lê Doãn K1, cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông K1 nhận chuyển nhượng đất của ông H3 do đó không có căn cứ để xác định ông K1 nhận chuyển nhượng đất của ông H3 rồi chuyển nhượng lại cho ông C như phía ông Đ, ông C trình bày.

Từ khi sử dụng đất, ông Đ không tiến hành thủ tục kê khai, không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước trong khi đó vào năm 2019 khi ông Đ2 làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ có biết và ký vào biên bản giáp ranh cho ông Đ2 bổ sung vào hồ sơ theo quy định. Quá trình cấp Giấy cho ông Đ2, cơ quan Nhà nước thực hiện đầy đủ quá trình thông báo, niêm yết công khai, ông Đ biết nhưng không có ý kiến tranh chấp.

Tại Tờ trình số 307/TTr-UBND của Ủy ban nhân dân xã X ngày 12/8/2019 thể hiện “Diện tích thửa 23 biến động tăng do đo đạc lập lại bản đồ, không nhận chuyển nhượng, không tặng cho, không hoán đổi, không khai phá thêm, đất sử dụng ổn định” như vậy UBND xã đã xác nhận diện tích đất tranh chấp không có việc chuyển nhượng như phía ông Đ trình bày.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng về phía nguyên đơn cho rằng gia đình ông Đ sử dụng đất ổn định từ năm 1995 đến nay không ai tranh chấp. Tuy nhiên tại đơn xin xác nhận ngày 23/4/2023 của ông Lê Đình Đ3 và đơn xin xác nhận ngày 06/5/2023 của ông Lê Đình K, ông Nguyễn Văn S1 là cán bộ Tư pháp xã X giai đoạn năm 2000 xác nhận: Năm 2000 phía gia đình ông Đ2 đã khiếu nại việc ông Lê Trọng Đ lấn chiếm của gia đình ông một phần thửa đất 376 tờ bản đồ 02 nay là thửa 23 tờ bản đồ 06, diện tích lấn chiếm khoảng 1.000m², ông S1 đã hướng dẫn cho gia đình ông Đ2 phải thống nhất ủy quyền hoặc thừa kế để thực hiện việc khiếu nại. Như vậy, việc Tòa cấp sơ thẩm cho rằng gia đình ông Đ sử dụng đất ổn định từ năm 1995 đến nay không ai tranh chấp là không có cơ sở.

Theo Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 15/5/1995 (viết lại) ông C sang lại cho bà T, ông Đại diện T2 chỉ gần 1 sào (chưa được 1.000m²) tuy nhiên Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc lại công nhận cho ông Đ và bà T được quyền sử dụng diện tích 1.223,3m² (tức nhiều hơn diện tích sang nhượng) là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Đình Đ2 có yêu cầu nguyên đơn ông Lê Trọng Đ trả lại đất cho mình nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông Đ2 làm đơn yêu cầu phản tố, không thụ lý và giải quyết yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Đ2 trong cùng một vụ án là chưa giải quyết vụ án một cách toàn diện, triệt để. Bởi lẽ, trường hợp nếu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai về đường lối giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng Đ thì cũng cần xử lý tài sản trên đất là cây trồng, mái hiên, công trình trên đất của gia đình ông Lê Trọng Đ và buộc gia đình ông Lê Trọng Đ trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Lê Đình Đ2.

Như vậy, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đủ cơ sở nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông Lê Trọng Đ và bà Nguyễn Thị Bạch T được quyền sử dụng diện tích 1.223,3m² (tức nhiều hơn diện tích sang nhượng) chưa có căn cứ, chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án theo yêu cầu của đương sự.

Từ những căn cứ được phân tích, đánh giá nêu cho thấy bản án sơ thẩm khi giải quyết còn có những thiếu sót về quy định của tố tụng, chưa giải quyết dứt điểm quan hệ tranh chấp, những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được theo quy định. Do đó, cần phải huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

Do huỷ bản án sơ thẩm nên yêu cầu nêu trong đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình Đ2 sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được hoàn trả.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Đình Đ2 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đ2 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007538 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Đồng Nai).

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 6 - Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương