

Bản án số: 219/2026/DS-PT

Ngày 26 - 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 Thành;

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Thế Phương;

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 706/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai có kháng cáo và bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1960;

2. Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1963, Căn cước công dân số 075163005243;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại: 0369 925 138; ông Đ có đơn đề nghị vắng mặt; bà H có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Phương H (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2025): Ông Phạm Đình Đ1, sinh năm 1956, Căn cước công dân số 051056007320 hoặc ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1957, Căn cước công dân số 074057005581; cùng địa chỉ: Số A, Đường C T, phường T, tỉnh Đồng Nai; ông Đ1 có mặt tại phiên tòa.*

*- Bị đơn: Ông Trần Văn Á, sinh năm 1978, Căn cước công dân số 045078004516; địa chỉ: Ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại: 0945 751 920; vắng mặt tại phiên tòa.*

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Á (văn bản ủy quyền ngày 01/10/2025): Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1962, Căn cước công dân số D3; địa chỉ: D, Đường N, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai; số điện thoại: 0889771751; có mặt tại phiên tòa.*

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

1. Ông Võ C, sinh năm 1978, Chứng minh nhân dân số 271316764 và bà Trịnh Thị T, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai); có mặt tại phiên tòa.

2. Anh Mai Tấn L1, sinh năm 1990; anh Mai Văn T1, sinh năm 1988; chị Mai Thị Phương B, sinh năm 1986; chị Mai Thị Phương H2, sinh năm 1985; chị Mai Phương D, sinh năm 1980; anh Mai Văn Đ2, sinh năm 1982 và anh Mai Văn T2, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai; chị H2 có mặt, những người khác vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị vắng mặt.

3. Ông Trần Văn H3 sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố A, phường X, Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Ông Trần Văn Q sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố, phường T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

5. Bà Trần Thị L2 sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố D, phường X, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt tại phiên tòa.

*- Người kháng cáo: Bị đơn - ông Trần Văn Á.*

*- Kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 13-10-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Nguyên đơn ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H trình bày:*

Năm 1986, vợ chồng ông Mai Văn Đ - bà Nguyễn Thị Phương H từ B đến xã X sinh sống; năm 1994, ông bà mua (nhận chuyển nhượng) của cụ Trần Văn D1 phần đất ruộng, khoảng 5,8 sào tại xã X (nay là xã X); nhưng do tin tưởng, nên không viết giấy tờ mua bán, giá 06 chỉ vàng; trong đó, thỏa thuận 4,5 chỉ vàng tiền mua đất đã đưa cho cụ D1, còn 1,5 chỉ là tiền dùng để làm giấy tờ sang tên; nếu cụ D1 làm sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây viết tắt là giấy chứng nhận), thì ông bà đưa cho cụ D1 số chỉ vàng 1,5 chỉ, còn ông bà làm sổ thì không đưa cho cụ D1, mà lấy số tiền 1,5 chỉ vàng để làm sổ. Do giữa cụ D1 và ông bà cũng thường xuyên lui tới nhà nhau, nên tin tưởng không viết giấy tờ, nhiều lần ông bà nói cụ D1 làm thủ tục sang tên, nhưng cụ D1 chưa làm. Năm 1998, cụ D1 chết, ông bà gặp cụ Trần Thị D2 (vợ cụ D1), cụ D2 cũng hứa sẽ làm sang tên sổ cho ông bà. Năm 2023, cụ D2 chết.

Từ năm 1994 đến nay, ông bà sử dụng, quản lý phần đất ruộng đã hơn 30 năm. Năm 2022, nhiều người đến gặp ông bà và nói ông Trần Văn Á (con cụ D1) bán đất, sẽ đưa cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng, để ông bà giao đất cho họ quản lý, sử dụng. Ông bà làm đơn ra xã, mới biết phần đất ruộng mà cụ Trần Văn D1 bán bằng lời nói cho ông bà đã được tặng cho ông Trần Văn Á, thuộc thửa đất số 323 tờ bản đồ số 19, có diện tích 6.415,6 m<sup>2</sup>. Quá trình khởi kiện, biết được ông Á đã bán đất lại cho ông Võ C; năm 2022, ông Võ C đã được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất trên.

Ông Đ - bà H bà cho rằng, mặc dù khi mua của cụ Trần Văn D1 - cụ Trần Thị D2 không có giấy tờ thể hiện việc hai bên mua bán chuyển nhượng, nhưng trong suốt thời gian hơn 30 năm, ông bà đã sử dụng, trông bao nhiêu lần lúa, đóng thuế cho Nhà nước; vợ con cụ D1 đều biết nhưng vẫn cố tình làm thủ tục thừa kế sang tên cho ông Á; ông bà sử dụng đất ổn định người dân ai cũng biết. Nay ông bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất được giới hạn bởi các mốc (2,1,2,3,4,5,6,A,8,B,10,11,-1) có diện tích 6.415,6 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Võ C, thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 19, xã X cho ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H. Trường hợp, ông Á đồng ý sang tên cho ông bà, thì ông bà đưa 1.5 chỉ vàng cho ông Á; còn ông Á không đi làm thủ tục sang tên, thì ông bà đi làm sẽ không đưa cho ông Á mà dùng 1.5 chỉ vàng để làm giấy chứng nhận. Ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Á về yêu cầu trả lại đất.

## *2. Bị đơn ông Trần Văn Á trình bày:*

Cha mẹ của ông Trần Văn Á là cụ Trần Văn D1 (chết năm 1998) và cụ Trần Thị D2 (chết năm 2023). Cha mẹ ông có thửa đất ruộng số 177, tờ bản đồ số 6, xã X, đã được cấp giấy chứng nhận mang tên Trần Văn D1 vào năm 1996. Sau khi cha chết, mẹ ông và các anh chị em đồng thừa kế đã đồng ý tặng cho ông toàn bộ phần thửa đất trên vào năm 2013. Năm 2014, ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 19, diện tích 6.415,6 m<sup>2</sup>. Đến năm 2022, do cần tiền, nên ông đã chuyển nhượng cho ông Võ C, ông đã nhận tiền đầy đủ và đất đã được sang tên cho ông Võ C, nhưng đất vẫn chưa giao cho ông Võ Châu. Hiện nay, vợ chồng ông Đ - bà H quản lý, sử dụng đất; việc quản lý đất này là do cụ D1 cho vợ chồng ông Đ làm rẫy và trả công cho cha mẹ ông; ông nhiều lần vào nhà ông Đ lấy đất, nhưng bị vợ chồng ông Đ đuổi đánh.

Ông có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Đ - bà H phải trả lại đất cho ông, để ông giao đất cho ông Võ Châu. Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần đất trên cho ông Đ và bà H.

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

### *3.1. Ông Võ C và bà Trịnh Thị T trình bày:*

Ông C - bà T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn không có quyền yêu cầu công nhận phần đất (thửa đất số 323, tờ bản đồ số 19, xã X) mà ông bà đã nhận chuyển nhượng, giao đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận.

*3.2. Anh Mai Tấn L1, anh Mai Văn T1, chị Mai Thị Phương B, chị Mai Thị Phương H2, chị Mai Phương D, anh Mai Văn T2 và anh Mai Văn Đ2 trình bày:*

Các anh chị là con của ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H, cha mẹ các anh chị canh tác sử dụng phần đất ruộng đã hơn 30 năm nay và các anh chị thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Các anh chị không có công sức gì trên đất, không tranh chấp, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị vắng mặt tại Tòa án.

### *3.3. Ông Trần Văn H3, ông Trần Văn Q và bà Trần Thị L2 trình bày:*

Các ông bà là con của cụ D1 - cụ D2, 02 cụ có phần đất đã thừa kế tặng cho ông Trần Văn Á, ông Á chuyển nhượng lại cho người khác là quyền của ông Á, các ông bà không có tranh chấp hay yêu cầu trong vụ án. Nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là không có cơ sở; bởi vì, đất cụ D1 - cụ D2 cho vợ chồng ông Đ - bà H làm rẫy chứ không bán, 02 cụ cũng không nói bán đất cho ông Đ. Các ông bà không tranh chấp trong vụ án.

*4. Người làm chứng theo bản án sơ thẩm ghi nhận là có 16 người, nội dung cơ bản họ trình bày như sau:*

Vợ chồng ông Đ - bà H là người canh tác trên đất từ năm 1994; có nghe ông Đ kể lại là mua đất của cụ D1; riêng ông Nguyễn Trần N thì vào năm 1991-1992, có nghe cụ D1 nói bán đất cho vợ chồng ông Đ; diện tích, giá cả, thỏa thuận, giao vàng thì không ai biết, không ai chứng kiến.

*5. Quyết định của cấp sơ thẩm:*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Á.
- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về các vấn đề khác.

*6. Kháng cáo và kháng nghị:*

Ông Trần Văn Á đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Quyết định số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 13-10-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*7. Phần phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

*7.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:*

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về 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. Phiên tòa 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.

- 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.

#### *7.2. Quan điểm đối với kháng cáo và kháng nghị:*

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá và kết luận cấp sơ thẩm giải quyết nội dung vụ án là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### [1] Về tố tụng:

Tòa án mở phiên tòa lần thứ hai, một số đương sự vắng mặt; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

#### [2] Về nội dung, kháng cáo và kháng nghị:

Đất tranh chấp, hiện nay là thửa số 323, tờ bản đồ 19, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai), diện tích 6415,6 m<sup>2</sup>, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận số BĐ 032309 ngày 09-3-2022 cho ông Võ C (CMND số 271316764) (bút lục số 128).

Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho cụ Trần Văn D1 từ năm 1996; sau đó, được đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Văn Á vào năm 2014 theo thủ tục thừa kế, tặng cho; năm 2022, ông Á chuyển nhượng đất và đã sang tên cho ông Võ Châu. Các giao dịch và việc cấp giấy chứng nhận này không bị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ, không bị Tòa án tuyên bố vô hiệu và đang có giá trị pháp lý. Theo quy định tại các Điều 95, 97, 188 của Luật Đất đai năm 2013, giấy chứng nhận là căn cứ pháp lý để xác lập và bảo vệ quyền sử dụng đất của người được cấp. Khi quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận hợp pháp cho người khác thì người đang sử dụng đất thực tế, nếu cho rằng mình có quyền, phải khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận hoặc yêu cầu tuyên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu; không thể chỉ dựa vào việc sử dụng thực tế, để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H trình bày đã nhận chuyển nhượng đất từ cụ Trần Văn D1 từ năm 1994 bằng hình thức thỏa thuận miệng

(không được bên bị đơn và gia đình bị đơn thừa nhận, không có chứng cứ nào khác); việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch bắt buộc phải lập thành văn bản và đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm xác lập và các thời kỳ tiếp theo, Điều 31 của Nghị định số: 17/NĐ-CP ngày 04-3-1993 của Chính phủ, quy định “*Việc chuyển quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và phải đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai*”; việc các bên không lập giấy tờ, không đăng ký sang tên làm phát sinh rủi ro pháp lý cho người nhận chuyển nhượng và không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp (nếu có việc chuyển nhượng).

Việc ông Đ - bà H trực tiếp canh tác, đóng thuế (nếu có) và sử dụng đất trong thời gian dài chỉ thể hiện tình trạng chiếm hữu, sử dụng thực tế; không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất khi đất đã có chủ hợp pháp được Nhà nước công nhận; trong khi đó, tài liệu chứng cứ thể hiện các biên lai nộp thuế ghi nhận tên cụ D1. Các lời khai người làm chứng chỉ có giá trị tham khảo về tình trạng sử dụng, không đủ giá trị pháp lý, để phủ nhận hiệu lực của giấy chứng nhận đã được cấp. Dữ liệu ghi âm cùng văn bản diễn giải nguyên đơn nộp tại cấp phúc thẩm, thể hiện là cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn với người khác (người làm chứng), không phải là bị đơn hoặc những người thừa kế của cụ D1 - cụ D2.

Cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013 để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ - bà H là không đúng pháp luật; bởi vì, điều luật này chỉ áp dụng đối với trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu; trong khi đó, thửa đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận lần lượt cho cụ Trần Văn D1, ông Trần Văn Á và ông Võ Châu .

Nhận định của cấp sơ thẩm: “*với thời gian sử dụng đất liên tục, công khai trên 30 năm*” là không phù hợp; bởi vì, cho đến ngày làm đơn khởi kiện (01/7/2022) là chưa đủ 30 năm; ngoài ra, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-5-2023, thể hiện đất để trống, không có canh tác gì trên đất.

Từ những phân tích trên, kết luận về vụ án như sau:

- Yêu cầu của nguyên đơn ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H tranh chấp với bị đơn ông Trần Văn Á về quyền sử dụng đối với thửa đất trên là không có căn cứ để chấp nhận. Ngoài ra, thửa đất này ông Á cũng đã chuyển nhượng cho ông Võ C, ông Á không còn đứng tên trên giấy chứng nhận.

- Đất ông Trần Văn Á chuyển nhượng và ông Võ C đã được cấp giấy chứng nhận; do đó, bị đơn ông Trần Văn Á yêu cầu phản tố đề nghị vợ chồng ông Đ - bà H phải trả lại đất là không có căn cứ chấp nhận vì ông Á không còn quyền sử dụng đất. Chấp nhận một phần kháng cáo về bác yêu cầu nguyên đơn.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai đối với đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về phần đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, phải chịu chi phí tố tụng (đã nộp xong) (bút lục số 83a).

[4] Án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; sửa lại phần án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[5] Chấp nhận một phần quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Á;

Chấp nhận một phần kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 13-10-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

Sửa toàn bộ do chủ quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 106, 107, 165, 166 và 236 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 97 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; quy định về án phí nêu trên (mục [4]).

### **1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu công nhận cho ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H được quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích 6.415,6 m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc (2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, A, 8, B, 10, 11, -1), theo Trích lục và Đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 0930/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X phát hành ngày 07-11-2023), thửa đất số 323, tờ bản đồ số 19, xã X, tỉnh Đồng Nai, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận số BĐ 032309 ngày 09-3-2022 cho ông Võ Châu .

### **2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:**

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Á, về việc buộc vợ chồng ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H phải trả lại diện tích đất 6.415,6 m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc (2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, A, 8, B, 10, 11, -1), theo Trích lục và Đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 0930/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X phát hành ngày 07-11-2023, thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 19, xã X, tỉnh Đồng Nai.

### **3. Về chi phí tố tụng:**

Nguyên đơn ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) (đã nộp xong).

### **4. Về án phí:**

#### **4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Do ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương H thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn, nên không phải chịu án phí.

- Hoàn trả cho ông Trần Văn Á số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai Thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 000803 ngày 14-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 - Đồng Nai).

#### **4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Hoàn trả cho ông Trần Văn Á số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai Thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003192 ngày 13-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

### **5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 6;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;
- Ủy ban nhân dân xã Xuân Lộc;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự (bản pdf) và Văn phòng <sup>(13)</sup>.

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

**Đã ký và đóng dấu**

**Nguyễn Văn Thành**