

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 243/2026/DS-PT
Ngày: 03-4-2026
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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký viên

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Thanh Mên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 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 820/2025/DS-PT ngày 24/12/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2025/QĐ-PT ngày 02/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 237/2026/QĐ-PT ngày 18/3/2026, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông **Vũ Đức T**, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội (nay là tổ dân phố Đ, phường B, thành phố Hà Nội). Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi Gia N**, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

***Bị đơn:** Ông **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). (có đơn xin vắng mặt).

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

1. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Xin vắng mặt

2. Anh **Nguyễn Ngọc T2**, sinh năm 1986 – có mặt.

3. Chị **Bùi Thị Thu T3**, sinh năm 1992 – có mặt
Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).
4. Anh **Nguyễn Ngọc T4**, sinh năm 1990 – có đơn xin vắng mặt
5. Anh **Nguyễn Ngọc H1**, sinh năm 1997 - có đơn xin vắng mặt.
6. Anh **Nguyễn Ngọc T5**, sinh năm 2000 - có đơn xin vắng mặt
7. Anh **Nguyễn Thiện T6**, sinh năm 1982 - có đơn xin vắng mặt
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

**Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Vũ Đức T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Đức T là ông Bùi Gia N trình bày:

Ngày 15/3/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc T1 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.297m² (số seri S 217037, số vào sổ 0881/QSDĐ/323/QĐ-UB (H)), đất tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Ngày 24/01/2003, ông Nguyễn Ngọc T1 chuyển nhượng 965m² trong 1.297m² đất nêu trên cho ông Nguyễn Thiện T6. Đất chuyển nhượng có chiều ngang giáp mặt đường tổ, dài 20m, chiều ngang cuối đất dài 20m, chiều dài hết đất. Phần đất chuyển nhượng cho ông T6 đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số seri S270990, số vào sổ 1108/QSDĐ/HD918/CN/2003 vào ngày 24/01/2003. Phần diện tích đất còn lại của ông T1 (sau khi chuyển nhượng cho ông T6) là 332 m² và đã được cập nhật vào trang 3, 4 giấy CNQSDĐ của ông T1. Ngày 29/11/2022, ông T nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 965m² đất của ông Nguyễn Thiện T6. Ông T và ông T1 đã giao nhận đất và xác nhận ranh theo GCNQSDĐ.

Trước ngày 05/10/2023, ông T1 có đào hàng móng phía giáp ranh phần đất của ông T để xây nhà và đã đào sang phần đất của ông T. Buổi sáng ngày 05/10/2023, ông T có nhờ đơn vị đo đạc là Công ty TNHH MTV T11 đến thực địa để xác định ranh giới theo GCNQSDĐ của ông T và của ông T1 (ông T1 có cung cấp GCNQSDĐ số 0881/QSDĐ/323/QĐ-UB(H) do UBND huyện Đ cấp ngày 15/3/2003 cho đơn vị đo đạc). Đơn vị đo đạc đã đổi chiều, áp ranh thửa đất của 02 giấy CNQSDĐ theo bản đồ năm 1997 của tỉnh và xác định ranh ngoài thực địa bằng vạch sơn đỏ. Tại thời điểm này xác định diện tích đất của ông T1 lấn sang đất ông T khoảng 34,9 m²; phần móng nhà và tường xây dựng lấn sang

đất ông T khoảng $4,9 \text{ m}^2$ (nằm trong $34,9 \text{ m}^2$ đất lấn chiếm). Nhưng theo kết quả đo vẽ phần đất tranh chấp được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ2 vẽ và xác nhận ngày 22/9/2025 xác định được phần diện tích đất mà ông T1 lấn chiếm là $36,7 \text{ m}^2$ trong đó có $7,7 \text{ m}^2$ có công trình nhà cấp 4 của anh T2 và chị T3 xây dựng. Quan điểm của ông T tại thời điểm ngày 05/9/2023 khi ông T1 đào móng, chưa xây nhà nếu lấn sang đất ông T khoảng 10cm - 15cm thì ông T đồng ý để cho gia đình ông T1 sử dụng đất. Ông T cũng đã trao đổi với gia đình ông T1 đào lại móng về phía đất ông T1 sát vạch sơn đỏ (ông T1 đào móng qua vạch sơn đỏ (trước đây ông T tự làm) là ranh giới đất ông T và ông T1 vào đất ông T khoảng 40cm) vì đất ông T1 giáp ranh phía bên kia còn thừa khoảng 60cm để tránh phát sinh phần nhà xây lấn bị ảnh hưởng hoặc bị phá dỡ (nếu xây lấn) nhưng gia đình ông T1 không đồng ý mà vẫn thách thức ông T đi kiện.

Ông T đã có đơn yêu cầu UBND xã T giải quyết tranh chấp đất đai. Ngày 12/10/2023, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành xác minh tại thực địa và đã mời đại diện Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ (ông Lương Xuân T7) đến thực địa để kiểm tra ranh đất. Kết quả kiểm tra đã được UBND xã T lập biên bản ghi nhận hiện trạng như sau: Sử dụng máy đo đạc Trimble để xác định các điểm tọa độ từ 1-7 (số liệu tọa độ nêu cụ thể trong Biên bản); tại thời điểm này xác định phần đất tranh chấp là $34,9 \text{ m}^2$; phần móng nhà ông T1 xây lấn là $4,9 \text{ m}^2$ có chiều cao 0,8m x dài hết căn nhà; UBND xã yêu cầu gia đình ông T1 giữ nguyên hiện trạng, tạm ngừng việc xây dựng trên phần đất tranh chấp cho đến khi cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong; nếu hộ ông T1 vẫn xây dựng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm sau này. Biên bản đã được ông T1, đại diện ấp, đại diện ông T và đại diện Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện ký xác nhận và chụp hình phần móng nhà xây trên đất tranh chấp kèm theo. Trong quá trình chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp thì hộ ông T1 không chấp hành mà vẫn tiếp tục xây dựng trên phần đất tranh chấp. Mặc dù được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Phần đất của ông T có nguồn gốc từ thửa đất của ông T1 tách ra chứ không phải của người khác nên ranh giới là ranh theo giấy CNQSDĐ của ông T và ông T1 rất rõ ràng và đã được đơn vị đo đạc xác định như trình bày trên. Tuy nhiên, ông T1 cho rằng phần móng nhà xây dựng trên đất của ông T1 là đúng theo ranh GCNQSDĐ của ông T1 là không đúng. Đối với các cọc bê tông hiện hữu trên đất thì tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông T6 thì chưa có các cọc bê tông này. Khoảng tháng 10/2022 sau khi mua đất từ ông T6 xong thì ông T xuống đo đất để làm hàng rào thì gia đình ông T1 ngăn cản nên không làm

được, đến lúc này thì ông T mới biết đến có cọc bê tông trên đất nhưng ông T không biết là do ai làm.

Việc hộ ông T1 lấn sang đất ông T đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2, bà Bùi Thị Thu T3 và các thành viên trong hộ ông T1 phải trả lại diện tích đất 36,7m² tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) đang lấn chiếm, đất có vị trí tứ cận như sơ đồ đo vẽ được cơ quan đo đạc bản đồ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ2 vẽ và xác nhận ngày 22/9/2025, trong đó có 7,7m² đất có công trình nhà cấp 4 của anh T2 và chị T3 xây dựng.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2, bà Bùi Thị Thu T3 và các thành viên trong hộ ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất là 7,7m² nằm trong tổng diện tích lấn chiếm của ông T 36,7m² tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để trả lại đất cho ông T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Gia đình ông T1 trước đây được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 1297m² tọa tại tổ A, ấp B xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc đất do Nhà nước cấp cho mẹ của ông T1 là bà Trần Thị Thanh D gia đình ông vào Bình Phước đi kinh tế mới. Khoảng năm 1986 bà T10 chết thì ông T1 được thừa kế quyền sử dụng đất này. Năm 2002 ông T1 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1297m². Quá trình sử dụng ông T1 bán cho một số người, trong đó có bà B (không rõ họ tên, là mẹ ruột của ông Nguyễn Thiện T6) phần đất có chiều ngang 10m và một người tên V (không rõ họ tên, hiện không biết ở đâu) phần đất có chiều ngang 10m, đầu đuôi bằng nhau. Phần đất của ông V sau này ông V bán lại cho bà B. Khi mua bán các bên chỉ viết giấy tay nhưng ông không giữ mà bên bà Bạch giữ. Diện tích còn lại gia đình ông đang quản lý sử dụng. Đất có tứ cận, 1 hướng bên phải đất của bà T8, hướng bên trái giáp đất của bà Đ (hiện tại là đất bà M), 1 hướng giáp đất ông T9 và ông K, 01 hướng giáp đường tổ. Về hình thể thửa đất thì ranh bên hướng Tây thẳng từ trước ra sau, ranh bên hướng Đông giáp với đất ông T1 xéo theo đường tổ, phần đất của ông có phần đầu nhỏ hơn phần đuôi.

Phần đất mà ông T đang sử dụng là phần đất có nguồn gốc trước đây ông T1 chuyển nhượng cho bà B (không rõ họ tên, là mẹ ruột của ông Nguyễn Thiện

T6), khi bán chỉ viết giấy tay, nhưng ông không giữ mà bên bà Bạch giữ. Sau khi chuyển nhượng cho bà B thì ông đưa toàn bộ giấy chứng nhận đất cho bà B để bà B tự đi làm giấy chứng nhận, bà B cho anh Nguyễn Thiện T6 đứng tên, sau này anh T6 bán cho ai thì ông không biết, ông chỉ biết phần đất ông T đang sử dụng nguồn gốc trước đây là đất của gia đình ông, bà B là người mua lại, phần đất bà B mua có chiều ngang đầu, đuôi bằng nhau là 20m. Khi mua bán thì bà B tự làm các cọc bê tông giữa ranh đất của gia đình ông T1 và phần đất của bà B để xác định ranh đất của hai bên, phía cuối đất vẫn có cọc bê tông, gia đình ông T1 sử dụng ranh giới đất ổn định theo cọc bê tông mà bà B đóng từ trước tới nay. Sau này ông T mua lại thì tứ cận vị trí thửa đất vẫn như cũ, vẫn còn cọc bê tông do bà B làm.

Do đó ông T cho rằng gia đình ông T1 sử dụng lấn chiếm đất ở phần đuôi là không đúng vì gia đình ông sử dụng đất đúng ranh đất và ổn định từ trước tới nay. Do vị thế của khu đất nên các thửa đất có hình thế xéo theo đường tổ, nhưng phần đất của ông T vẫn là đầu đuôi bằng nhau, phần giáp với đất của tôi với ông T bên hướng Đ1 là đường xéo theo đường tổ chứ không thẳng từ trên xuống như ý kiến của ông T, nay ông T yêu cầu lấy phần cuối đất của gia đình tôi để đường ranh đất bên ông T thẳng từ trên xuống là không phù hợp với hình thế đất từ trước tới giờ và phần đất mà trước đây ông đã chuyển nhượng cho bà B. Do đó, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông phải trả lại diện tích đất 36,7m² và phá dỡ công trình đã xây dựng trong phần đất này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị H, anh Nguyễn Ngọc T4, anh Nguyễn Ngọc T5, anh Nguyễn Ngọc H1, anh Nguyễn Ngọc T2, chị Bùi Thị Thu T3 thống nhất với phần trình bày của ông T1. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc T2 và chị Bùi Thị Thu T3 trình bày:

Anh T2 và chị T3 là người xây dựng công trình là căn nhà cấp 4 trên phần đất ông T1 cho, trường hợp nếu có căn cứ cho rằng gia đình ông T1 sử dụng lấn chiếm đất của ông T thì vợ chồng anh chị sẽ phá dỡ phần công trình nào xây dựng trên phần đất lấn chiếm, tuy nhiên anh T2 và chị T3 khẳng định gia đình chị sử dụng đúng ranh đất, không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 và các thành viên trong hộ ông T1 phải trả lại 36,7m² đất

tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Bình Phước) và yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2, bà Bùi Thị Thu T3 và các thành viên trong hộ ông T1 phải phá dỡ phần công trình xây dựng trên phần diện tích đất 7,7m².

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 01/10/2025 nguyên đơn ông Vũ Đức T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án 75/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Bùi Gia N thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan.

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

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai; chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đức T làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất của nguyên đơn ông Vũ Đức T đang quản lý sử dụng là phần đất có diện tích 965m² tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là tổ A, ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Nguồn gốc đất do ông T nhận sang nhượng từ ông Nguyễn Thiện T6 nguyên thừa tại thửa đất số 351A, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Đ cấp tại GCN số S270990, số vào sổ 1108/QSDĐ/HĐ18/CN/2003 vào ngày 20/01/2003. (Ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang 4 ngày 29/11/2022). Trước khi nhận sang nhượng cho ông Nguyễn Thiện T6, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.297m² (số seri S 217037, số vào sổ 0881/QSDĐ/323/QĐ-UB (H) ngày 15/3/2002. Sau khi nhận sang nhượng thì ông T6 đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số seri S270990, số vào sổ 1108/QSDĐ/HD918/CN/2003 vào ngày 24/01/2003.

Theo lời trình bày của ông T1: Thửa đất của ông T1 có nguồn gốc nên do gia đình mẹ ông bà Trần Thị T10 đi kinh tế mới nên được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.297 m² (số seri S 217037, số vào sổ 0881/QSDĐ/323/QĐ-UB (H) ngày 15/3/2002. Quá trình sử dụng đất, năm 2003 ông T1 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất này cho bà B là mẹ của ông Nguyễn Thiện T6 và ông V, mỗi phần đất có chiều ngang 10m, đầu đuôi bằng nhau. Sau đó bà B mua lại của ông V phần đất mà ông V mua của ông T1. Như vậy, toàn bộ phần đất hiện ông T được cấp giấy chứng nhận bà B là người nhận sang nhượng lại từ ông T1, tại thời điểm chuyển nhượng, bà B đã tự đóng các cọc bê tông để làm ranh giới giữa đất của ông T1 và đất của bà B, sau đó bà B tự đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và cho ông Nguyễn Thiện T6 đứng tên với diện tích 965,0m². Sau khi chuyển nhượng 965,0m² gia đình ông T1 sử dụng diện tích đất còn lại sau khi điều chỉnh biến động theo ranh được xác định bởi các cọc bê tông do bà Bạch C ổn định từ đó cho tới nay. Chỉ sau khi ông T6 chuyển nhượng đất cho ông T thì các bên mới phát sinh tranh chấp.

Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2026 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai thể hiện: Ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông Nguyễn Ngọc T1 và thửa đất ông Vũ Đức T chỉ còn lại 04 trụ bê tông và 03 cột bê tông đã gãy chỉ còn cọng sắt phi 4 nằm không thẳng hàng, ông T1 cho rằng do bà B (mẹ ông T6) chôn tại thời điểm nhận chuyển nhượng để xác định ranh giới đất giữa các bên, phía nguyên đơn không thừa nhận và không xác định các cột bê tông là ranh giới. Cấp sơ thẩm dựa vào lời trình của người làm

chứng bà Võ Thị Mộng D1 (BL168) và ông Lục Chiến H2 – là những người hàng xóm để khẳng định các trụ bê tông trên là do bà B và ông T1 đã xác định từ trước khi ông T nhận chuyển nhượng để tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Về tứ cận thửa đất của hộ ông Nguyễn Ngọc T1 tại thời điểm được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.297 m² (số seri S 217037, số vào số 0881/QSDĐ/323/QĐ-UB (H) ngày 15/3/2002 và đến thời điểm hiện nay thì cạnh phía đông giáp với đất ông P vẫn không có mốc ranh để phân định quyền sử dụng của hai chủ đất, trong khi ông P xây dựng các công trình nhà ở trên đất từ năm 2012, đến khi ông T1 chuyển nhượng cho ông T6 và ông T6 chuyển nhượng lại cho ông T thì thửa đất vẫn không thể hiện ranh mốc. Hiện tại ông P là chủ đất giáp ranh vẫn đang sinh sống từ khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận đến nay nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng; chưa làm rõ ranh giới, diện tích thửa đất, quá trình sử dụng đất tranh chấp có sự trùng lấn tại thực địa giữa các thửa đất hay không.

Căn cứ vào giấy chứng nhận thửa đất tranh chấp cấp lần đầu cho hộ ông T1 vào ngày 15/3/2002, diện tích 1297,0m², đến ngày 24/01/2003 được điều chỉnh diện tích do chuyển nhượng cho ông T6 diện tích 965m² (trong đó có 200m² đất ở). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến quan điểm của Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm rõ khi cấp giấy chứng nhận cho ông T6 có tiến hành đo đạc thực tế, diện tích được cấp có đúng với diện tích thực tế các bên chuyển nhượng hay không, trên giấy chứng nhận và thực tế hình thể thửa đất có phù hợp với nhau hay không là chưa đảm bảo về thu thập, đánh giá chứng cứ quy định tại Điều 93, 97, 108 Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặc dù, cấp sơ thẩm có tiến hành đo đạc theo mảnh trích đo địa chính số 007/2024 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 05/8/2024 nhưng kết quả đo đạc không thể hiện được diện tích các bên được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích theo hiện trạng các bên đang sử dụng. Việc đo đạc thửa đất không có ranh mốc tại thực địa; sơ đồ không thể hiện diện tích thửa đất 351 và 351A, tờ bản đồ số 14 mà sơ đồ thể hiện các thửa đất hoàn toàn không liên quan đến các thửa hiện ông T1 và ông T được cấp GCN nên không đủ cơ sở vững chắc, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Việc cấp sơ thẩm lấy lời khai của người làm chứng là bà Võ Thị Mộng D1 và ông Lục Chiến H2 tại nhà riêng và không có sự chứng kiến của chính quyền

địa phương và cũng không trên cơ sở yêu cầu của các bên đương sự là thu thập chứng cứ không đúng trình tự quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên mà Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; cần Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do đó kháng cáo của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tại cấp sơ thẩm là 2.500.000 đồng và tại cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng. Phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Số tiền này sẽ được xem xét, giải quyết khi vụ án được Toà án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đức T.

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Vũ Đức T không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011429 ngày 16/12/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV 9 - Đồng Nai;
- VKSNDKV 9 – Đồng Nai;
- PTHADS KV 9 -Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga

