

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 254/2026/DS-PT  
Ngày: 07/4/2026  
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: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Trần Phương Đông

Ông Trần Nam Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân, Kiểm sát viên.

Ngày 07 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 130/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1949 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Lê Minh T1, sinh năm 1941, Giấy ủy quyền số chứng thực 1471 ngày 06/12/2022 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai);

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1982 (có mặt)

2. Bà Hồ Thị Ngọc B, sinh năm 1985 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ.

Địa chỉ: Đường Đ, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh D - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh H2 (vắng mặt có đơn xin vắng)

2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước cũ

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Nai – Ông Nguyễn Tín N. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã T: ông Trịnh Đình T3 - Chức vụ: Phó trưởng Phòng Kinh tế xã T (Giấy ủy quyền số 05/GUQ-UBND ngày 31/12/2025) (vắng mặt, có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Lê Minh T1, sinh năm 1941. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ E, khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai).

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T1 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị T.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/07/2022, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T là ông Lê Minh T1 trình bày:

Bà Lê Thị T là chủ sử dụng thừa đất số 675, tờ bản đồ 51 tọa lạc khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước nay là thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số phát hành BO 532745; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03639 ngày 25/9/2013 (sau đây gọi tắt là thừa đất số 675). Nguồn gốc đất do bà T và ông T1 khai phá từ năm 1986 và là tài sản chung của vợ chồng nhưng khi cấp GCNQSDĐ thì chỉ một mình bà T đứng tên. Thừa đất khi khai phá có chiều ngang mặt đường 30m, chiều dài trên 72m. Năm 2008, bà T bán 10m đất chiều rộng cho ông Vương Huy T4. Sau đó tiếp tục bán cho ông Nguyễn Văn C diện tích ngang 10m. Năm 2013 bà T tách phần diện tích còn lại thành 02 thửa. Sau đó bà T chuyển nhượng cho ông H, bà C1 phần diện tích đất đã tách ở phía sau nhà. Ông H sinh sống 8 năm trên thửa đất này. Sau đó ông H chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông T2. Phần diện tích đất chiều ngang của ông H là 8,9m và phần 1,1m này bà T vẫn là chủ sử dụng và ông H cho ông T2 mượn phần diện tích đất rộng 1,1m, chiều dài hết đất còn lại này để nuôi gà vịt. Bị đơn ông T2 có nộp cho Tòa án 01 giấy công nhận đề ngày 10/6/2018 có chữ ký và chữ viết là Lê Minh T1, Lê Thị T thì ông T1 và bà T công nhận tờ giấy này do ông T1 viết và có ký tên của ông T1 và bà T, mục đích viết tờ giấy này vì bà T bán đất cho ông H 8,9m đất ngang, còn lại 1,1m bà T cho ông H mượn để sử dụng

và bà T vẫn sử dụng làm mương nước để thoát nước cho nhà bà T. Như vậy ông H sử dụng đất ngang là 10m. Trong sổ đất bán thì chỉ có 8,9m ngang còn ông T1 ghi ông H làm nhà ở trong phạm vi 10m ngang là do bà T, ông T1 cho ông H sử dụng trong phạm vi 10m ngang. Bà T, ông T1 chỉ cho ông H mượn tạm sử dụng 1,1m ngang của bà T. Nguyên đơn bà T không ghi rõ trong giấy là bán cho ông H ngang 8,9m còn 1,1m chỉ cho mượn vì giấy sang nhượng đất ngày 19/10/2011 cho ông Lê Xuân H có ghi bán theo sổ chiều ngang 8,9m nên không cần thiết phải ghi theo cụ thể. Nguồn gốc thửa đất số 675 bà T đang đứng tên do ông T1 và bà T khai phá, đất chỉ một mình bà T đứng tên do bên địa chính làm sai sót, lẽ ra phải ghi là hộ gia đình. Đất khi khai phá năm 1986 thì phần giáp đường nhựa hiện tại rộng 30m, phần giáp đường bê tông xi măng hiện tại rộng 30m. Bà T không có chứng cứ gì chứng minh ông bà T sử dụng đất phần giáp đường bê tông mà hiện nay có phần đất đang tranh chấp lúc đầu là rộng 30m. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà T bán cho ông H là 8,9m mà không phải là 10m. Như vậy, chiều rộng phần đất giáp đường bê tông tính cả 2 diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông H, ông Vương Huy T4 và ông C đang đứng tên thì không đủ 30m như bà T trình bày mà chỉ còn 28,9m ngang do khi được cấp sổ đất lần đầu năm 1999 thì bà T không để ý đất bị thiếu, chỉ sau khi bán cho ông H năm 2011 mới biết đất của bà T bị thiếu so với thực tế. Khi biết thiếu đất năm 2011 thì bà T và ông T1 có thắc mắc với địa chính UBND xã T là ông Nguyễn Quốc T5 địa chính xã (đã chết) thì ông T5 nói xã không làm ra bản đồ nên không điều chỉnh được. Khi nào tổng kiểm tra đất đai họ sẽ điều chỉnh lại. Ông Lê Xuân H là cháu ruột ông T1 (là con của em trai ông T1).

Khi ông T2 xây bếp, làm bồn nước, hàng rào.... trên phần diện tích chiều rộng 1m, chiều dài hết đất đang tranh chấp thì ông T1 có báo địa chính UBND Tân Khai là ông Nguyễn Văn P và ông T1, bà T có gửi đơn lên UBND thị trấn T. Sau đó UBND thị trấn có cử ông P xuống để kiểm tra nhưng không lập biên bản và hướng dẫn các bên hòa giải với nhau. Vụ việc đã được hòa giải tại UBND xã T nhưng không thành.

Vì vậy, bà T khởi kiện ông T2 cùng vợ là bà B yêu cầu trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc mà công ty Đ đo vẽ là 27,0m<sup>2</sup>. Các tài sản trên đất do ông T2 tạo dựng bà T không có tranh chấp. Ngoài ra, bà T còn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn T2, bà Hồ Thị Ngọc B, trả lại phần diện tích đất 10cm x 10m, tứ cận: phía bắc giáp đất bà T đang quản lý sử dụng, phía nam giáp đất ông T2 bà B; phía đông giáp đất ông Vương Huy T4 thửa 571, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C thửa 594 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước nay là thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai. Tài sản trên đất: 01 bức tường gạch ông T2 bà B dùng làm vách bếp. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà T tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện bổ sung này. Bà T thống nhất với sơ đồ đo đạc và giá mà Hội đồng định giá đã định giá và không yêu cầu định giá lại.

*Bị đơn ông Phạm Văn T2 trình bày:*

Vợ chồng ông T2 và bà B là chủ sử dụng thửa đất số 676, tờ bản đồ 51, diện tích 221m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước nay là Thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai, theo GCNQSDĐ số phát hành CK 828009, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 16843, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/09/2017 cho ông Phạm Văn T2, bà Hồ Thị Ngọc B. Nguồn gốc thửa đất năm 2017 ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Xuân H, bà Lê Thị C1. Ông H, bà C1 chuyển nhượng cho ông T2 bà B 10m đất chiều ngang đường nhưng trong GCNQSDĐ thể hiện chiều ngang là 8,9m nên hai bên làm hợp đồng công chứng theo diện tích trong GCNQSDĐ. Chủ giáp ranh liền kề ông T4 và ông C cũng không có tranh chấp phần 1m ngang này. Ông T1 bà T cũng không tranh chấp nên đã viết giấy tay cho ông T2 bà B không tranh chấp phần diện tích đất này vào ngày 10/6/2018. Đối với bức tường ông T2 dùng làm vách bếp, khi mua đất từ ông H bà C1 thì ông bà đã thấy có bức tường do chủ cũ là ông H xây, ông T2 bà B chỉ xây cao lên dùng làm vách bếp.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu chồng ông T2 hoàn trả cho bà T phần diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc là 27,0m<sup>2</sup> thì ý kiến của ông T2 là: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T vì ông T2, bà B sử dụng đất ổn định không lấn chiếm của ai. Đề nghị Tòa án giải quyết theo ranh thực tế sử dụng đất.

Ngoài ra, ông T2, bà B có yêu cầu phản tố yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 27,0m<sup>2</sup>. Ông T2 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận đất 10cm x 10m và tài sản trên đất là bức tường. Tuy nhiên ông T2 tự nguyện rút yêu cầu phản tố này.

*Bị đơn bà Hồ Thị Ngọc B tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà B trình bày:*

Bà B thống nhất ý kiến của ông T2. Đề nghị Tòa án giải quyết theo ranh giới thực tế các bên đang sử dụng theo sơ đồ đo đạc mà công ty Đ đo vẽ. Bà B có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 27,0m<sup>2</sup>. Bà B có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận đất 10cm x 10m và tài sản trên đất là bức tường. Tuy nhiên bà B tự nguyện rút yêu cầu phản tố này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T1 trình bày:*

Ông T1 và bà T là vợ chồng. Ông thống nhất với ý kiến của bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Huỳnh D - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh H2 trình bày:*

Việc cấp GCNQSD đất đối với thửa 676, tờ bản đồ số 51 tại khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số vào sổ CS16843 cho ông Phạm Văn T2 và bà Hồ Thị Ngọc B được Sở T ký ngày 13/09/2017 là thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại số thứ tự số 30 Phần I Lĩnh vực đất đai, Mã số TTHC: T-BPC- 282904-TT ban hành kèm theo Quyết định số 3141/QĐ-

UBND ngày 05 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh B về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước. Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 676, tờ bản đồ 51 từ ông Lê Xuân H, bà Lê Thị C1 sang cho ông Phạm Văn T2, bà Hồ Thị Ngọc B năm 2017, do chủ sử dụng đất không yêu cầu kiểm tra hiện trạng sử dụng đất có sai lệch so với bản đồ địa chính cũng như giấy chứng nhận đã cấp nên Chi nhánh không thực hiện đo đạc, kiểm tra hiện trạng mà chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính Tân Khai lập năm 1999 để trích lục bản đồ địa chính nên không thực hiện lập bản mô tả, ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 (do không đi đo nên không phát hiện được sự thay đổi ranh giới so với giấy chứng nhận đã cấp).

Về căn cứ xác định ranh giới thửa đất số 675 và thửa đất số 676, tờ bản đồ 51, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước: Theo quy định tại mục 1.4 Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 Quy định về bản đồ địa chính “Khi đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính được phép thực hiện bằng các phương pháp đo đạc đơn giản như: giao hộ cạnh, đóng thẳng hàng, đo bằng thước dây, chuyển vẽ từ bản đồ quy hoạch... và sử dụng các điểm khởi tính gồm: các điểm tọa độ từ lưới khống chế đo vẽ, lưới điểm trạm đo cũ trở lên; các điểm góc thửa đất, góc công trình xây dựng chính có trên bản đồ và hiện còn tồn tại ở thực địa; độ chính xác chỉnh lý thực hiện theo quy định về độ chính xác của bản đồ địa chính” thì GCNQSDĐ trên có cơ sở để thực hiện xác định ranh theo GCN. Tuy nhiên, do Bản đồ địa chính xã T thành lập năm 1999 được đo đạc theo hệ tọa độ độc lập (giả định) gán trên nền của hệ tọa độ HN-72, còn hiện nay các phương pháp đo đạc để thành lập Bản đồ địa chính, bản trích đo địa chính và đo đạc xác định ranh giới thửa đất đều sử dụng theo hệ tọa độ VN-2000, nên việc áp dụng các biện pháp nêu trên để xác định ranh theo GCN sẽ có sự chênh lệch giữa các điểm tọa độ, vị trí, nên việc xác định ranh giới theo GCN cũ chỉ mang tính chất tham khảo.

Đối với nội dung cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 675 theo GCN số BO 532745, số vào sổ cấp GCN: CH 03639 do UBND huyện H, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/09/2013 cho bà Lê Thị T và GCN đối với thửa đất số 676, theo GCN số CK 828009, số vào sổ cấp GCN. CS 16843 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/09/2017 cho ông Phạm Văn T2, bà Hồ Thị Ngọc B: Việc cấp hai GCN trên được sử dụng hệ tọa độ độc lập (giả định), được gán lên nền của hệ tọa độ HN-72. Việc cấp GCNQSDĐ đất đối với thửa 676 GCNQSDĐ số vào sổ CS 16843 cho ông Phạm Văn T2 và bà Hồ Thị Ngọc B được Sở T ký ngày 13/09/2017 là thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Số thứ tự số 30 Phần I Lĩnh vực đất đai, Mã số TTHC: T-BPC-282904-TT ban hành kèm theo Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước.

Việc cấp GCNQSDĐ có số vào sổ CH 03639, số phát hành BO 532745 đối với thửa đất số 675, tờ bản đồ 51, diện tích 443m, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/9/2013 cho bà Lê Thị T do UBND huyện H cấp nên Sở T không có ý kiến.

Đối với việc đo đạc để làm căn cứ giải quyết tranh chấp: Bộ phận chuyên môn đo đạc bản đồ của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T hoặc các đơn vị có chức năng đo đạc có thể thực hiện được việc thể hiện ranh được cấp theo GCN lên trên bản trích đo địa chính, bản đồ vẽ hiện trạng. Tuy nhiên, do Bản đồ địa chính xã T thành lập năm 1999 được đo đạc theo hệ tọa độ độc lập (giả định) gán trên nền của hệ tọa độ HN-72, còn hiện nay các phương pháp đo đạc để thành lập Bản đồ địa chính, bản trích đo địa chính và đo đạc xác định ranh giới thửa đất đều sử dụng theo hệ tọa độ VN-2000 nên việc áp dụng các biện pháp để xác định ranh theo GCN sẽ có sự chênh lệch giữa các điểm tọa độ, vị trí, nên việc xác định ranh theo GCN cũ chỉ mang tính chất tham khảo. Để làm căn cứ xác định các đường sự có sử dụng đúng ranh giới diện tích theo GCN được cấp thì các đơn vị có chức năng hành nghề đo đạc Bản đồ địa chính, Bộ phận đo đạc trực thuộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai cùng phối hợp với các cơ quan liên quan và chủ sử dụng đất để thực hiện.

Sở T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H, tỉnh Bình Phước cũ - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện H: Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Đồng Nai – ông Hoàng Tín N1; người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã T: ông Trịnh Đình T3 trình bày:*

Quá trình thực hiện hiện thủ tục chuyển nhượng, tách thửa từ thửa 595 (cũ) từ bà Lê Thị T sang cho ông Lê Xuân H, bà Lê Thị C1 năm 2013 thành 02 thửa mới 675, 676; thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa 676 từ ông Lê Xuân H, bà Lê Thị C1 sang cho ông Phạm Văn T2, bà Hồ Thị Ngọc B năm 2017 thì việc kiểm tra, đo đạc thực tế thửa đất và yêu cầu ký xác nhận mốc ranh thửa đất trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa đất đối với các thửa đất nói trên vào năm 2013 và năm 2017 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 675 tờ bản đồ số 51, diện tích 443m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà Lê Thị T có số phát hành BO 532745, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 03639 do UBND huyện H, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/9/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 676 tờ bản đồ 51 diện tích 221m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 532746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03638 do UBND huyện H, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/9/2013 cho ông Lê Xuân H, bà Lê Thị C1 (sau đó chuyển nhượng lại cho ông T2, bà B năm 2017): Bản đồ địa chính thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước được thành lập năm 1999 theo hệ tọa

độc lập; cơ quan nhà nước dựa trên Bản đồ địa chính này để thực hiện cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Trình tự, thủ tục cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là phù hợp với quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Đề nghị quý Tòa căn cứ vào hồ sơ, tài liệu, chứng cứ được thu thập trong quá trình xử lý vụ án và các quy định của pháp luật có liên quan để giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai đã quyết định:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 146, 147, 266, 157, 165, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ quy định tại các điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015, các điều 12, 166, 203 Luật đất đai 2013, các điều 26, 31, 133, 236 Luật đất đai 2024

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án .

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị T** đối với yêu cầu buộc bị đơn ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B**, trả lại 27,0m<sup>2</sup> đất trong đó có 7,5m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ đường bộ, tứ cận: phía bắc giáp đất bà **T** đang quản lý sử dụng (phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phía nam giáp đường bê tông; phía đông giáp đất ông **Vương Huy T4** thửa 571, phía Tây giáp đất ông **Nguyễn Văn C** thửa 594 tọa lạc tại **khu phố C, TT T, huyện H, tỉnh Bình Phước** nay là **thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai**.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B**:  
Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 27,0m<sup>2</sup> trong đó có 7,5m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ đường bộ, tứ cận: phía bắc giáp đất bà **T** đang quản lý sử dụng (phần biến động chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phía nam giáp đường bê tông; phía đông giáp đất ông **Vương Huy T4** thửa 571, phía Tây giáp đất ông **Nguyễn Văn C** thửa 594 tọa lạc tại **khu phố C, TT T, huyện H, tỉnh Bình Phước** nay là **Thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai**. Tài sản trên đất gồm có: 01 hàng rào, bức tường xây gạch và lưới B40; 01 phần hàng rào phía trước nhà giáp đường bê tông chân xây gạch có tô trát cao 80cm, phía trên rào lưới B40 cao 1,4m; 01 cây mai vàng 10 năm tuổi; một phần chân bồn nước + Bồn nước; 01 phần bếp, mái bếp xây gạch có tô trát, xà gồ sắt, mái lợp tôn, kê xây gạch (để bếp gas phục vụ nấu nướng); một phần chuồng gà tạm cột gỗ mái lợp tôn (Hiện tại để trống, không nuôi gà); 01 cây chanh 07 năm tuổi. Toàn bộ đất và tài sản trên đất do ông **T2**, bà **B** đang quản lý, sử dụng.

(Theo sơ đồ đo đạc do **Công ty TNHH MTV Đ** thực hiện đã được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B** nay là **Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ** thẩm định ngày 02/08/2023).

Ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B** có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B** cho đúng hiện trạng đang sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

3. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà **Lê Thị T** đối với yêu cầu buộc bị đơn ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B**, trả lại phần diện tích đất 10cm x 10 m, tứ cận: phía bắc giáp đất bà **T** đang quản lý sử dụng, phía nam giáp đất ông **T2** bà **B**; phía đông giáp đất ông **Vương Huy T4** thửa 571, phía Tây giáp đất ông **Nguyễn Văn C** thửa 594 tọa lạc tại khu phố **C**, thị trấn **T**, huyện **H**, tỉnh **Bình Phước** nay là **Thôn C**, xã **T**, tỉnh **Đồng Nai**. Tài sản trên đất: 01 bức tường gạch ông **T2** bà **B** dùng làm vách bếp.

4. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10cm x 10 m, tứ cận: phía bắc giáp đất bà **T** đang quản lý sử dụng, phía nam giáp đất ông **T2** bà **B**; phía đông giáp đất ông **Vương Huy T4** thửa 571, phía Tây giáp đất ông **Nguyễn Văn C** thửa 594 tọa lạc tại khu phố **C**, thị trấn **T**, huyện **H**, tỉnh **Bình Phước** nay là **Thôn C**, xã **T**, tỉnh **Đồng Nai**. Tài sản trên đất: 01 bức tường gạch ông **T2** bà **B** dùng làm vách bếp.

5. Về chi phí tố tụng:

Bà **Lê Thị T** phải chịu các chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ, định giá tài sản lần 1: 5.500.000đ và lần 2: 4.000.000đ, chi phí đo đạc 18.118.000đ. Tổng cộng 29.618.000đ (Hai mươi chín triệu sáu trăm mười tám nghìn đồng), được trừ vào số tiền 29.618.000đ tạm ứng chi phí tố tụng bà **Lê Thị T** (Thông qua người đại diện theo ủy quyền ông **Lê Minh T1**) đã nộp tại tòa án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên theo quy định.

Ngày 12/11/2025, ông **Lê Minh T1** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Minh T1**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 1986 gia đình bà **Lê Thị T** khai phá được diện tích đất khoảng 2.000m<sup>2</sup> chiều rộng mặt đường khoảng 30m chiều sâu khoảng 70m tại **thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai**, trong đó có diện tích đất 27m<sup>2</sup> bà **T** đang tranh chấp vợ chồng ông **T2** trong vụ án này. Trong quá trình sử dụng, diện tích đất này đã được **Ủy ban nhân dân huyện B**, tỉnh Bình Phước cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00687 QSDĐ/397/QĐUB.H ngày 10/3/1999, thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ 51, diện tích 2098m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 1.698m<sup>2</sup> đất vườn) cho bà **Lê Thị T** (sau đây gọi tắt là thửa đất số 133). GCNQSDĐ chỉ đứng tên bà **Lê Thị T** nhưng bà và ông **T1** thừa nhận diện tích đất này là do bà **T** và chồng là ông **T1** cùng khai phá.

[2] Ngày 25/2/2008, bà **T** làm thủ tục tách thửa đất số 133 thành thửa đất số 571, diện tích 715m<sup>2</sup> (02 mặt tiếp giáp đường đất và đường bê tông) và thửa đất số 170 diện tích 1.383m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ 51, cả 2 thửa đất đều đã được cấp GCNQSDĐ riêng từng thửa. Ngày 15/3/2008 bà **T** chuyển nhượng thửa đất số 571 cho ông **Vương Huy T4**.

Ngày 22/5/2008 bà **T** tiếp làm thủ tục tách thửa đất 570 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 633873; số vào sổ cấp giấy chứng nhận H07581 cấp ngày 25/2/2008) thành thửa đất 594 tờ bản đồ 51 diện tích 719m<sup>2</sup> (chiều rộng giáp đường nhựa hiện tại 10m, chiều rộng giáp đường bê tông hiện tại 10m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 546350 do **UBND huyện B**, tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/5/2008 và thửa đất 595 tờ bản đồ 51 diện tích 664m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 546349 do **UBND huyện B**, tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/5/2008 cùng đứng tên bà **Lê Thị T**.

Năm 2020, bà **T** chuyển nhượng thửa đất 594 cho ông **Nguyễn Văn C**, bà **Đình Thị H1**, ông **C**, bà **H1** đã được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B** cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 878081 ngày 15/4/2020.

[3] Ngày 21/8/2013 bà **Lê Thị T** tiếp tục thực hiện tách thửa đất 595 (lúc này chiều rộng giáp đường nhựa hiện hữu 9,6m, chiều rộng giáp đường bê tông hiện hữu 8,9m) thành 02 thửa, mỗi thửa có 1 cạnh tiếp giáp 01 con đường khác nhau gồm: thửa đất số 675 giáp đường nhựa hiện tại rộng 9,6m, diện tích 443m<sup>2</sup> đứng

tên bà **Lê Thị T** (hiện tại bà **T** đang quản lý, sử dụng); và thửa đất số 676 diện tích 221m<sup>2</sup>. Ngày 05/9/2013, bà **T** chuyển nhượng thửa đất số 676 cho ông **Lê Xuân H**, bà **Lê Thị C1**. Ông **H**, bà **C1** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 ông **H**, bà **C1** chuyển nhượng thửa đất số 676 này cho ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B**. Ông **T2** và bà **B** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cũ cấp GCNQSDĐ số phát hành CK 828009, số vào sổ cấp GCN CS 16843 ngày 13/9/2017 đối với thửa đất này.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 676 từ bà **T**, ông **H** và bà **C1** đã xây nhà và tường rào kiên cố làm ranh giới với các thửa đất liền kề, sử dụng ổn định đến năm 2017 thì chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho vợ chồng ông **Phạm Văn T2** và bà **Hồ Thị Ngọc B**. Sau đó, quá trình sử dụng đất ông **T2**, bà **B** và vợ chồng bà **T** phát sinh tranh chấp vì bà **T** cho rằng ông **T2** và bà **B** đã sử dụng sang phần tích đất của bà **T** khoảng 27,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 1,1m; chiều sâu 25m).

Theo nội dung xem xét tại chỗ và trình bày của các đương sự đều thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 676, vợ chồng ông **H** đã xây nhà, làm hàng rào kiên cố bao quanh phần đất mà ông **H** nhận chuyển nhượng của bà **T**. Ông **H** sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai, sau đó ông chuyển nhượng cho ông **T2** và bà **B**. Quá trình giải quyết vụ án, bà **T** cho rằng phần đất tranh chấp này trước đây bà cho ông **H** mượn nhưng không được đưa ra các tài liệu chứng cứ để chứng minh bà cho ông **H** mượn diện tích đất này. Trong khi, tại “Giấy công nhận” ghi ngày 10/6/2018 do bị đơn cung cấp (bút lục 143) do chính ông **T1** và bà **T** viết và ký nhận thể hiện ông **T1** và bà **T** đã thống nhất, thừa nhận đã “cất” (chuyển nhượng) đất ông **H** trong phạm vi 10m ngang, trong đó có phần đất đang tranh chấp trong vụ án này. Trong giấy này còn có nội dung, việc ông **H** chuyển nhượng đất cho ông **T2** thì ông **T1** và bà **T** nhất trí công nhận ranh giới là bờ tường cố định như cũ và không có gì thắc mắc. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông **H** toàn bộ tích thửa đất số 676 trong đó bao gồm cả phần chưa thể hiện trong giấy chứng nhận và đồng ý việc ông **T2** mua lại và sử dụng toàn bộ diện tích đất trước đây ông **H** sử dụng, đã xây nhà và hàng rào rồi chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông **T2**. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **T** về việc buộc ông **T2** trả lại diện tích đất tranh chấp này là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của ông **Lê Minh T1** không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông **T2**, bà **B** yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 27,0m<sup>2</sup>: Phần diện tích đất này ông **T2** đã sử dụng ổn định nhiều năm, chủ sử dụng đất liền kề là ông **Vương Huy T4** không có tranh chấp, yêu cầu khởi kiện của bà **T** không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Phạm Văn T2** và sơ đồ vị trí đất tranh chấp đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** thẩm định, xác nhận ngày 02/8/2023 thể hiện liền kề thửa đất số 676 của vợ chồng ông **T2** về phía đông là thửa đất số 571 của ông **Vương Huy T4**. Theo sơ đồ thể hiện diện tích đất tranh chấp này nằm hoàn toàn trong thửa đất số 676. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp

nhận yêu cầu phản tố của ông **T2** bà **B**, công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông **T2**, bà **B** là có căn cứ.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, định giá tài sản 5.500.000 đồng lần 1, chi phí đo đạc 18.118.000 đồng, tổng cộng 25.618.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị T** không được chấp nhận nên bà **T** phải chịu toàn bộ, bà **T** đã nộp đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Chi phí định giá tài sản lần 02: Số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản lần 2 là 4.000.000 đồng. Do bà **T** rút đơn khởi kiện bổ sung khi Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá nên căn cứ khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự bà **T** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này, được trừ vào số tiền bà **T** đã nộp đủ tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị T** không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bà **Lê Thị T** phải chịu 2 khoản án phí này. Tuy nhiên, bà **T** là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên bà **T** không phải chịu.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn ông **T2**, bà **B**.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của người có quyền lợi liên quan ông **Lê Minh T1** không được chấp nhận nhưng ông **T1** là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông **T1** không phải chịu.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Minh T1**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 146, 147, 148, 266, 157, 165 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Áp dụng các điều 166, 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự 2015, các điều 12, 166 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013, các điều 26, 31, 133 và Điều 236 của Luật Đất đai 2024.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị T**, về việc buộc bị đơn ông **Phạm Văn T2** và bà **Hồ Thị Ngọc B** trả lại 27,0m<sup>2</sup> đất (trong đó có 7,5m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), có vị trí: phía bắc giáp đất bà **T** đang quản lý sử dụng, phía nam giáp đường bê tông; phía đông giáp thửa đất số 571 của ông **Vương Huy T4**, phía tây giáp thửa đất số 594 của ông **Nguyễn Văn C**, tại **khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước cũ, nay là thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai**.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố của ông **Phạm Văn T2** và bà **Hồ Thị Ngọc B**:

Công nhận ông **Phạm Văn T2** và bà **Hồ Thị Ngọc B** được quyền sử dụng thửa đất số 676, tờ bản đồ 51, tại **khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước cũ nay là thôn C, xã T, tỉnh Đồng Nai**, theo GCNQSDĐ số phát hành CK 828009, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 16843, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 13/9/2017 cho ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B**, bao gồm diện tích 221m<sup>2</sup> thể hiện trong GCNQSDĐ và diện tích 27,0m<sup>2</sup> nêu tại mục 1 phần Quyết định của Bản án;

*(Theo sơ đồ đo đạc Công ty TNHH MTV Đ thực hiện được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cũ nay là Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ thẩm định, xác nhận ngày 02/8/2023 kèm theo Bản án này).*

Tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông **T2** bà **B** gồm: 01 hàng rào, bức tường xây gạch và lưới B40; 01 phần hàng rào phía trước nhà giáp đường bê tông chân xây gạch có tô trát cao 80cm, phía trên rào lưới B40 cao 1,4m; 01 cây mai vàng 10 năm tuổi; một phần chân bồn nước + Bồn nước; 01 phần bếp, mái bếp xây gạch có tô trát, xà gỗ sắt, mái lợp tôn, kệ xây gạch; một phần chuồng gà tạm cột gỗ mái lợp tôn; 01 cây chanh 07 năm tuổi.

3. Ông **Phạm Văn T2** và bà **Hồ Thị Ngọc B** có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định tại Bản án này.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số phát hành CK 828009, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 16843, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã cấp ngày 13/9/2017 cho ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B** để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T2**, bà **B** theo quyết định của Bản án này.

4. Chi phí tố tụng:

Bà **Lê Thị T** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, định giá tài sản lần 1 là 5.500.000 đồng, lần 2 là 4.000.000 đồng, chi phí đo đạc

18.118.000 đồng. Tổng cộng 29.618.000 (hai mươi chín triệu, sáu trăm mười tám nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 29.618.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng bà **Lê Thị T** đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Lê Thị T** được miễn.

Trả lại ông **Phạm Văn T2** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0015001 ngày 12/10/2023; bà **Hồ Thị Ngọc B** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0015012 ngày 17/10/2023; và ông **Phạm Văn T2**, bà **Hồ Thị Ngọc B** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005581 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước cũ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Văn T2** không phải chịu.

7. Trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 9 của 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.

8. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Phương Đông**

**Trần Nam Phương**

**Phạm Tiến Hiệp**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 10 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 10 - Đồng Nai;

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

- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**Phạm Tiến Hiệp**