

Bản án số: **258/2026/DS-PT**

Ngày: 09 – 4 – 2026

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản
là 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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Bùi Lan Hương

Ông Trần Nam Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân – 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 09 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 394/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 07-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 499/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 1102/2025/QĐ- PT ngày 28/11/2025, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 1233/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025, số 08/2026/QĐ-PT ngày 02/02/2026 và thông báo mở lại phiên tòa số 37/TB – TA ngày 27/3/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thu H**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: A, phố A, phường T (cũ là phường T), tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1967.

2. Bà **Bùi Thị Kim O**, sinh năm 1970.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Anh Trần Thanh V, sinh năm 1993.
Cùng địa chỉ: A, khu phố B, phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Trần Thanh V**, sinh năm 1993.
2. Chị **Nguyễn Ngọc Như A**, sinh năm 1992.
3. Cháu **Trần Mẫn N**, sinh năm 2016.

Người đại diện hợp pháp của cháu N: Anh Trần Thanh V và chị Nguyễn Ngọc Như A. Cùng địa chỉ: A, khu phố B, phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai.

4. Ông **Trần Tấn T**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: B Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà H có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày.

Bà Nguyễn Thu H là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 69, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc thửa đất trên là do bà H nhận chuyển nhượng từ ông Trần Tấn T vào ngày 16/01/2023. Đến ngày 07/02/2023, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 422630, diện tích được cấp là 480,8 m². Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì bà H phát hiện phía gia đình bị đơn là ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất bên cạnh (thửa đất số 75, thuộc tờ bản đồ số 5) đã xây dựng nhà lán chiếm qua đất của bà H với diện tích là 23,7m². Việc lán chiếm này đã được thể hiện qua bản đồ hiện trạng khu đất số 4278/2024 do Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B thực hiện vào ngày 07/8/2024, giới hạn bởi các mốc (21, 22, 23, 24, 30, 25 và 21).

Nhận thấy quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm. Nay bà Nguyễn Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bị đơn ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O phải thanh toán giá trị bằng tiền là 490.500.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*) theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/111504 ngày 15/11/2024 của Công ty Cổ phần T1 phần diện tích 23,7m² đất đã lán chiếm của bà H tại thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (21, 22, 23, 24, 30, 25 và 21) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4278/2024 do Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B thực hiện vào ngày 07/8/2024. Bà H đồng ý giao lại toàn bộ diện tích 23,7m² đất nêu trên cho ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O quản lý, sử dụng.

Đối với việc trước đây ông D, bà O khởi kiện bà H yêu cầu mở lối đi qua đất của bà H nhưng sau đó ông D, bà O làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì bà H không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ số tiền 7.031.080 đồng (*Bảy triệu, không trăm ba mươi một nghìn, không trăm tám mươi đồng*) nguyên đơn bà Nguyễn Thu H tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với chi phí thẩm định giá trị tài sản tranh chấp số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) thì bà H yêu cầu phía bị đơn ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O phải hoàn trả lại cho bà H do bà H đã nộp tạm ứng trước đó.

- Bị đơn ông Trần Văn D (đại diện theo ủy quyền của ông D là anh Trần Thanh V), bà Bùi Thị Kim O trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Trước đây, bà và ông D có làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thu H mở lối đi cho gia đình bà qua thửa đất của bà H tại thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, vào ngày 08/12/2023 vợ chồng bà đã làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Việc bà và ông D rút đơn là tự nguyện. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H và ông D có ý kiến như sau: Vào năm 1997 cụ Trần Văn L (cha ruột của ông D) cho vợ chồng bà diện tích đất 209,1m², trên đất đã có căn nhà cấp 4 thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai. Sau khi được cho đất thì vào năm 2017 vợ chồng bà đã sửa lại nhà để ở, đến năm 2001 thì đã xây lại nhà và sinh sống ổn định từ đó tới nay. Cũng trong năm 1997, cụ L còn cho vợ chồng bà thêm thửa đất số 75, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai với diện tích 315,3 m². Đến năm 2002, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân T2, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680891 cấp ngày 09/09/2002 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 5 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680929 cấp ngày 13/09/2002 đối với thửa 75, tờ bản đồ số 5.

Trên thửa đất số 70 vợ chồng bà đã xây nhà sử dụng ổn định từ lâu và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước cả thửa đất số 69, tờ bản đồ số 5 của bà H thì lý do gì mà bà H cho rằng vợ chồng bà lấn đất nhà bà H mới mua từ ông T sau này. Đề nghị Tòa án thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 69, tờ bản đồ số 5 tại phường B (cũ là phường H) của bà H để xem trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng quy định hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại biên bản cuộc họp ngày 31/05/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh

Đ – Chi nhánh B. Chủ sử dụng của các thửa đất số 68, 69, 70, 71, 72 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường B (cũ là phường H) đều có ý kiến xác định ranh giới giữa các thửa đất này và hiện trạng thực tế đang sử dụng đều có sự sai lệch, không thống nhất với nhau. Cũng tại cuộc họp trên, chính bà H chủ sử dụng đất thửa 69, tờ bản đồ số 5 đã đề nghị xem xét lại ranh mốc giữa các thửa đất 68, 69, 70. Vì vậy, để có cơ sở giải quyết vụ án vợ chồng bà đề nghị toà án tiến xác minh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 68, 69, 70, 71, 72 và tiến hành đo vẽ các thửa đất trên, đồng thời đề nghị Văn phòng K cho ý kiến về việc vì sao ranh mốc các thửa đất nêu trên bị sai lệch. Bên cạnh đó việc không đo vẽ, xác định ranh mốc giữa thửa 68, 69 dẫn đến không xác định được sự chênh lệch ranh mốc của 2 thửa này. Hiện nay gia đình bà đang sử dụng đúng diện tích và ranh mốc đất của mình được cấp giấy, không lấn chiếm đất của bà H như bà H khởi kiện.

Từ những lý do trên, vợ chồng bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà.

Đối với giá trị thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/111504 ngày 15/11/2024 của Công ty Cổ phần T1 là quá cao, không đúng với giá thực tế ngoài thị trường. Vợ chồng bà không đồng ý với kết quả của chứng thư trên.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh V trình bày tại phiên tòa, chị Nguyễn Ngọc Như A trình bày tại bản tự khai (đồng thời anh V, chị A cùng là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cháu Trần Mẫn N).

Ông D, bà O là cha mẹ ruột của anh V, chị A là con dâu, cháu N là con ruột của anh V và chị A. Hiện tại cả gia đình anh chị đang sinh sống trên thửa đất số 70, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O.

Trước đây, ông D, bà O có làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thu H mở lối đi qua thửa đất của bà H tại thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại phường B (nay là phường H), tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, sau này ông D, bà O đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên.

Trên thực tế, ông D, bà O đã sử dụng đất ổn định hơn 30 năm nay mà chưa có xảy ra tranh chấp gì. Chỉ từ khi anh Trần Tấn T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 5 cho bà H thì các bên mới bắt đầu xảy ra tranh chấp. Nay đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thu H thì anh chị không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DSST ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã quyết định như sau (tóm tắt);

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O đối với bà Nguyễn Thu H về việc “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O phải thanh toán giá trị bằng tiền là 490.500.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*) phần diện tích 23,7m² đất đã lấn chiếm của bà H tại một phần thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (21, 22, 23, 24, 30, 25 và 21) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4278/2024 do Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B thực hiện vào ngày 07/8/2024.

Giao cho bị đơn ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O được quản lý, sử dụng diện tích đất 23,7m² thuộc một phần thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (21, 22, 23, 24, 30, 25 và 21) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4278/2024 do Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B thực hiện vào ngày 07/8/2024.

Bị đơn ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Kim O1 có trách nhiệm phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục điều chỉnh biến động đối với diện tích đất 23,7m² thuộc một phần thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H) đất được giới hạn bởi các mốc (21, 22, 23, 24, 30, 25 và 21) theo bản đồ hiện trạng khu đất số 4278/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B thực hiện vào ngày 07/8/2024 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và hiệu lực bản án theo quy định của pháp luật

Vào ngày 14/7/2025, bị đơn ông Trần Văn D và bà Bùi Thị Kim O kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DSST ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 -Đồng Nai với lý do theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ

cho đương sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

-Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thủ tục phiên tòa phúc thẩm từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

-Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

1. Tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo; kháng nghị:

1.1. Về thủ tục kháng cáo: Xét thấy các đương sự nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy, kháng cáo của các đương sự hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

* Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D và bà Bùi Thị Kim O, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện, nguồn gốc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) là của cụ Trần Văn L và cụ Hồ Thị C (cha mẹ ông D) được UBND thành phố T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 299707 ngày 07/4/2009. Ngày 19/11/2009, cụ L và cụ C tặng cho ông Trần Tấn T (cháu nội) toàn bộ thửa đất và ông T đã được cập nhật sang tên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/01/2023, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thu H tại Văn phòng C1. Đến ngày 07/02/2023 bà H được UBND thành phố T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 422630.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập, cũng như lời trình bày của ông T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại biên bản làm việc ngày

12/01/2026, và tại phiên tòa ngày 02/02/2026, thể hiện với nội dung ông chuyển nhượng cho bà H diện tích đất thửa 69, tờ bản đồ số 05 phường H vào ngày 16/01/2023 thời điểm bà H nhận chuyển nhượng thì bà H có xuống xem đất, bà H có nhìn thấy hiện trạng trên đất và căn nhà của ông D, bà O (do ông D xây từ khoảng năm 2003 – 2005), bà H mua đất thông qua người môi giới là bà O (bà H khai họ tên là bà Phan Thị O2), trước khi chuyển nhượng cho bà H thì ông T có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai để đo lại hiện trạng đất thì ông T đã phát hiện việc ông D xây dựng lấn qua đất của ông, sau này khi ông chuyển nhượng cho bà H hai bên cũng đã lập hợp đồng đo đất nhưng thời điểm đo đất thì bà H không đến mà chỉ có bà Phan Thị O2 đến, ông có thông báo cho bà Phan Thị O2 việc đất bị lấn và ông chỉ bán phần hiện trạng đất còn lại với giá 4.200.000.000 đồng. Theo ông T từ trước tới thời điểm bán đất cho bà H, ranh giới đất giữa ông T và gia đình ông D đã tồn tại là đến căn nhà xây của ông D, hai bên không có tranh chấp, ông T bán đất cho bà H là bán hiện trạng còn lại chứ không bán theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận. Như vậy, theo trình bày và căn cứ vào các tài liệu ông T cung cấp, có cơ sở để xác định ranh giới giữa thửa đất số 69 của bà H nhận chuyển nhượng từ ông T và thửa đất số 70 của ông D, bà O2 đã được xác định theo sự thỏa thuận, đồng ý giữa ông T và ông D. Ông D, bà O2 đã xây dựng nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2001 đến nay là hơn 20 năm, trong suốt thời gian đó thì giữa ông T và vợ chồng ông D không hề phát sinh tranh chấp. Vì vậy, việc bà H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D, bà O2 là không có cơ sở để chấp nhận. Trường hợp bà H cho rằng ông T chuyển nhượng đất cho bà thiếu diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì bà H có quyền khởi kiện ông T để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ông D, bà O2 kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của H về việc yêu cầu ông D, bà O2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm 490.500.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông Trần Tấn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có thiếu sót, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, ông T đã có mặt tham gia phiên tòa ngày 02/02/2026, đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ có liên quan và có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần rút kinh nghiệm là đảm bảo.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D và bà Bùi Thị Kim O.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo

hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O phải thanh toán giá trị bằng tiền là 490.500.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*) phần diện tích 23,7m² đất đã lấn chiếm của bà H tại một phần thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (21, 22, 23, 24, 30, 25 và 21) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4278/2024 của Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B ngày 07/8/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn, làm hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ Căn cứ khoản 1 Điều 273, Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xác định ông Trần Tấn T là người chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 5 phường H cho bà H dẫn tới việc bà H tranh chấp quyền sử dụng đất với bà O và ông D, Do đó Hội đồng xét xử xác định ông T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã tiến hành lấy lời khai của ông Trần Tấn T, nhưng bản tự khai của ông T ngày 21/7/2023 (bút lục 41) và ngày 04/10/2023 (bút lục 92) thì ông T chỉ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông Trần Tấn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có thiếu sót, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, ông T đã có mặt tham gia phiên tòa ngày 02/02/2026, đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ có liên quan và có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2]. Về nội dung:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thu H là chủ sử dụng diện tích đất 480,8m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 422630 do UBND thành phố T2 cấp ngày 07/02/2023. Theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4278/2024 ngày 07/8/2024 của Văn phòng ký đất đai

tỉnh Đ – Chi nhánh B thể hiện bà H đang sử dụng diện tích đất 456,5m² (được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4...21,22,23,24,1). Ông Trần Văn D, bà Bùi Kim Thị O3 là chủ sử dụng diện tích đất 209,1m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 5, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 680891 do UBND thành phố T2 cấp ngày 19/9/2002 (trong đó diện tích được cấp giấy là 152,4m² và diện tích không được cấp giấy là 56,70m²). Theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4278/2024 ngày 07/8/2024 của Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B thể hiện ông D, bà O3 đang sử dụng diện tích đất 184,7m² (được giới hạn bởi các mốc 21,22,23,24,30,29,28,27,26,25,21). Việc thửa đất số 70, tờ bản đồ 5 có diện tích trên bản đồ địa chính nhỏ hơn diện tích giấy chứng nhận là 23,9m² là do mở rộng đường B.

Theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 4278/2024 ngày 07/8/2024 thì phần diện tích đất bà H tranh chấp với ông D, bà O3 được giới hạn bởi các mốc (21,22,23,24,30,25,21) có diện tích là 23,7m² – phần diện tích đất này thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 5 của bà H.

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thu H trình bày ông Trần Văn D, bà Bùi Kim Thị O3 đang sử dụng đất lấn ranh qua phần đất mà bà H được cấp Giấy chứng nhận còn ông D, bà O3 trình bày ông bà sinh sống trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 5 phường H ổn định từ lúc xây nhà năm 2001 tới nay, trước khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Tấn T vào năm 2023 nên không thể có việc ông D, bà O3 lấn đất của bà H.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện, nguồn gốc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) là của cụ Trần Văn L và cụ Hồ Thị C (cha mẹ ông D) được UBND thành phố T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 299707 ngày 07/4/2009. Ngày 19/11/2009, cụ L và cụ C tặng cho ông Trần Tấn T (cháu nội) toàn bộ thửa đất và ông T đã được cập nhật sang tên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/01/2023, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thu H tại Văn phòng C1. Đến ngày 07/02/2023 bà H được UBND thành phố T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 422630.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp*

ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung”.

Tại biên bản làm việc ngày 12/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T xác định, ông chuyển nhượng cho bà H diện tích đất thửa 69, tờ bản đồ số 05 phường H vào ngày 16/01/2023 với giá 4.200.000.000 đồng, thời điểm bà H nhận chuyển nhượng thì bà H có xuống xem đất, bà H có nhìn thấy hiện trạng trên đất và căn nhà của ông D, bà O3 (do ông D xây từ khoảng năm 2003 – 2005), bà H mua đất thông qua người môi giới là bà O3 (bà H khai họ tên là bà Phan Thị O2), trước khi chuyển nhượng cho bà H thì ông có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai để đo lại hiện trạng đất thì ông đã phát hiện việc ông D xây dựng lấn qua đất của ông, sau này khi ông chuyển nhượng cho bà H hai bên cũng đã lập hợp đồng đo đất nhưng thời điểm đo đất thì bà H không đến mà chỉ có bà Phan Thị O2 (là người môi giới) đến, ông có thông báo cho bà Phan Thị O2 việc đất bị lấn và ông chỉ bán phần hiện trạng đất còn lại với giá 4.200.000.000 đồng. Tại hồ sơ thể các chứng cứ chứng minh từ trước tới thời điểm ông T bán đất cho bà H, ranh giới đất giữa ông T và gia đình ông D đã tồn tại là đến căn nhà xây của ông D từ năm 2001, hai bên không có tranh chấp, theo như ông T trình bày ông bán đất cho bà H là bán hiện trạng còn lại chứ không bán theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận và bà cũng đã biết và thông báo cho bà H, bà H đồng ý mua hiện trạng như trên.

Tại phiên tòa ngày 02/02/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn T và người làm chứng bà Phan Thị O2 có mặt tham gia phiên tòa. Ông Trần Tấn T tiếp tục trình bày với nội dung như trên đồng thời nộp kèm tài liệu là những tin nhắn giữa ông và bà Phan Thị O2 thể hiện ông có thông báo cho bà Phan Thị O2 biết đất bị lấn và chỉ bán theo hiện trạng. dù bà Phan Thị O2 trình bày không biết nội dung như ông T nói và cho rằng đối với các tin nhắn giữa bà và ông T thì thời gian đã lâu nên bà không nhớ tuy nhiên phía bà H, bà Phan Thị O2 không có tài liệu, chứng cứ nào phản bác lại ý kiến trình bày của ông T. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà ông T cung cấp có đủ cơ sở xác định lời trình bày của ông T về việc chuyển nhượng hiện trạng thửa đất cho bà H là có căn cứ. Từ đó có cơ sở để xác định ranh giới giữa thửa đất số 69 của bà H nhận chuyển nhượng từ ông T và thửa đất số 70 của ông D, bà O2 đã được xác định theo sự thỏa thuận, đồng ý giữa ông T và ông D. Ông D, bà O2 đã xây dựng nhà ở kiên cố và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2001 đến nay là hơn 20 năm, trong suốt thời gian đó thì giữa ông T và vợ chồng ông D không hề phát sinh tranh chấp. Vì vậy, việc bà H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D, bà O2 là không có cơ sở để chấp nhận. Trường hợp bà H cho rằng ông T chuyển nhượng đất cho bà thiếu diện

tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì bà H có quyền khởi kiện ông T để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ông D, bà O2 kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của H về việc yêu cầu ông D, bà O2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lần chiếm 490.500.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm, và chi phí tố tụng; Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng Hội đồng xét xử cũng sửa phù hợp với quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: bà H phải chịu số tiền chi phí tố tụng 20.000.000đ, bà H đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm. Bà H phải chịu số tiền án phí trên giá trị tài sản tranh chấp là 23.620.000đ được trừ vào số tiền tạm án phí đã nộp, số tiền còn thiếu bà H phải tiếp tục nộp. H1 cho O2, ông D số tiền án phí đã nộp.

Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo ông D và bà O2 được chấp nhận, nên không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông D và bà O2 số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D và bà Bùi Thị Kim O. Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 163, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185; khoản 2 Điều 217, Điều 218; Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 11, 166, 167; 168; 169; 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 155; 166 Bộ luật dân sự Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Bùi Thị Kim O đối với bà Nguyễn Thu H về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi chung”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H đối với ông Trần Văn D và bà Bùi Thị Kim O về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn D, bà Bùi Thị Kim O phải thanh toán giá trị bằng tiền là 490.500.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*) phần diện tích 23,7m² đất đã lần chiếm

của bà H tại một phần thửa đất số 69, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường B (cũ là phường H), tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (21, 22, 23, 24, 30, 25 và 21) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4278/2024 của Văn phòng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B ngày 07/8/2024.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thu H phải chịu chi phí tố tụng 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) Bà H đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự

- Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thu H phải chịu án phí 23.620.000đ (hai mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi nghìn) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ tại Biên lai số 0008718 ngày 24/8/2023 của Chi cục hành án dân sự Thành phố H (nay là Phòng thi hành án dân sự KV1- Đồng Nai). Bà H còn phải nộp tiếp số tiền 21.120.000đ (hai mươi một triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông D bà O số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.250.000đ tại biên lai số 0008094 ngày 13/6/2023 của Chi cục hành án dân sự Thành phố B (nay là Phòng thi hành án dân sự KV1- Đồng Nai).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D bà O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, H1 cho ông D bà số tiền 600.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai 0007734 và Biên lai số 0007735 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Hiệu lực của Bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương