

Bản án số: 274/2026/DS-PT

Ngày 15-4-2026

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo

Bà Bùi Lan Hương

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Nhật Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai

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

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 491/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 560/2026/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hà Giang H, sinh năm 1969 "vắng mặt"

2. Bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1969 "vắng mặt"

Cùng nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai

Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ninh Thị Nguyễn H1, sinh năm 1987 "có mặt"

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973 "có mặt"

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983 "vắng mặt"

Cùng nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai

Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Hạ Thị Thu T2, sinh năm 1995 "có mặt"

Nơi cư trú: 43/2, đường số D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Phạm Thế H2**, sinh năm 1996, Luật sư thuộc công ty L2 – Đoàn Luật sư tỉnh Đ “có mặt”

Địa chỉ: Quốc lộ A, tổ F, thôn A, xã T, tỉnh Đồng Nai

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

1. Ông **Nguyễn Sơn L**, sinh năm 1965 “có mặt”

2. Bà **Thị N**, sinh năm 1969 “vắng mặt”

3. **Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đồng Nai**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tô Hoài N1**, chức vụ: Chủ tịch “vắng mặt”

Trụ sở: Thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Năm 2002 các nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H, bà Bùi Thị Kim T là vợ chồng có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh X một thửa đất có diện tích ngang 28m, dài hết bờ kè đá chống xói mòn do ông Nguyễn Thanh X xây dựng, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, trong tổng diện tích đất này có 5m ngang là em của nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H là ông Nguyễn Hà Đ, sau này ông Nguyễn Hà Đ chuyển nhượng lại cho con trai của các nguyên đơn là anh Nguyễn Hoàng L1.

Năm 2010 thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BB 685282, số vào sổ cấp GCN: CH 00125 ngày 19 tháng 8 năm 2010 cho các nguyên đơn thuộc Thửa đất số 01-Tờ bản đồ 00-Diện tích 834 m². Do số thửa, số tờ không đúng theo chính quy nên năm 2015 các nguyên đơn làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ mới và đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BV 300054, số vào sổ cấp GCN: CH 00755/QSDĐ//QĐ-UB ngày 10 tháng 7 năm 2015 của cho ông Nguyễn Hà Giang H và vợ là bà Bùi Thị Kim T thành Thửa đất số 370-Tờ bản đồ số 14-Diện tích 849 m² (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 370, GCNQSDĐ số 00755). Ranh giới Thửa đất số 370 có ranh giới kiên cố ổn định, rõ ràng rất lâu là bờ kè đá kiên cố và các nguyên đơn có trồng cây dừa, sầu riêng, chôm chôm từ năm 2012 trên đất. Tuy nhiên, theo Bản đồ đặc theo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 08 tháng 11 năm 2023, ký ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 thì phần đất có diện tích 110,2 m² này bị cấp nhầm vào trong thửa đất có ranh giới liền kề Thửa đất số 370 là Thửa đất số 339-Tờ bản đồ số 14-Diện tích 14569,7 m² thuộc “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số CI 507478, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Sơn L và vợ là bà Thị N, đã được đăng ký biến động cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 ngày 22 tháng 6 năm 2017 (sau đây

gọi tắt là Thửa đất số 339, GCNQSDĐ số 01570). Do đó, các nguyên đơn khởi kiện đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 110,2 m², tọa lạc tại thôn T, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc Thửa đất số 370 chứ không phải thuộc Thửa đất số 339; đồng thời yêu cầu kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, cấp lại 02 GCNQSDĐ số 00755, số 01570 cho đúng với ranh giới thực tế các bên đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, các nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do phần đất tranh chấp có diện tích 110,2 m² trên các bị đơn nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Sơn L, bà Thị N vào năm 2013, thuộc Thửa đất số 339, đã được cấp GCNQSDĐ số 01570, đã được đăng ký biến động cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 ngày 22 tháng 6 năm 2017 đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, các bị đơn không có yêu cầu hay yêu cầu phản tố gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sơn L thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho các bị đơn thì ông Nguyễn Sơn L chưa được cấp GCNQSDĐ, khi chuyển nhượng thì thực tế ông có chỉ ranh giới Thửa đất số 339 giáp Thửa đất liền kề 370 là bờ kè bằng đá.

Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Đồng Nai cho rằng việc cấp GCNQSDĐ số 01570 được cấp theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai đã quyết định:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H, bà Bùi Thị Kim T

Công nhận cho các nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H, bà Bùi Thị Kim T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 110,2 m² gồm các điểm tọa độ B, C, 6, D, E, F, G, H, I, K, 10, 9,7 theo Bản đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 08 tháng 11 năm 2023, ký ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 kèm theo nằm trong Thửa đất số 339-Tờ bản đồ số 14-Diện tích 14569,7 m² tọa lạc tại thôn T, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CI 507478, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Sơn L và vợ là bà Thị N, đã được đăng ký biến động cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 ngày 22 tháng 6 năm 2017.

2. Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, cấp lại phần đất có diện tích 110,2 m² gồm các điểm tọa độ B, C, 6, D, E, F, G, H, I, K, 10, 9,7 theo Bản đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 08 tháng 11 năm 2023, ký ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 nằm trong Thửa đất số 339 trên.

3. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm trên, yêu cầu xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên toà:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1, thấy rằng:

[1.1] Theo Bản đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 08 tháng 11 năm 2023, ký ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 có thể hiện thực tế các nguyên đơn đang sử dụng phần đất đang tranh chấp có diện tích 110,2m² của Thửa đất số 339.

[1.2] Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Toà án cấp sơ thẩm có các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 ký xác nhận thì trên phần diện tích đất tranh chấp 110,2 m² có bờ kè đắp đá để ngăn cản sự sạt lở đất và có 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng, 01 cây dừa đều được trồng năm 2012, hiện nay do các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng và canh tác. Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Thành X1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sơn L đều xác định thời điểm năm 2002 ông Nguyễn Thanh X chuyển nhượng cho các nguyên đơn, thời điểm năm 2013 ông Nguyễn Sơn L chuyển nhượng cho các bị đơn đều có ranh giới bờ kè kiên cố bằng đá giữa 02 thửa đất số 339, 370. Theo Kết luận giám định số 213/KL-KTHS ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Phòng K Công an tỉnh B kết luận chữ ký giáp ranh của nguyên đơn bà Bùi Thị Kim T bị giả mạo trong thủ tục cấp GCNQSDĐ cho Thửa đất số 339.

[1.3] Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp mà các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, canh tác có diện tích 110,2 m² này đã bị cấp nhầm vào trong thửa đất có ranh giới liền kề là Thửa đất số 339.

[1.4] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, công nhận cho các nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 110,2 m²; đồng thời kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, cấp lại 02 GCNQSDĐ số 00755, số 01570 cho đúng với ranh giới thực tế các bên đang sử dụng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[2] Án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đo đạc, giám định:

[2.1] Về án phí:

[2.1.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

[2.1.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đo đạc, giám định tổng cộng hết 15.146.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền 15.146.000 đồng. Số tiền 15.146.000 đồng các nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên các bị đơn có trách nhiệm, nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1,

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

2. Căn cứ các điều 163, 164, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H, bà Bùi Thị Kim T

Công nhận cho các nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H, bà Bùi Thị Kim T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 110,2 m² gồm các điểm toạ độ B, C, 6, D, E, F, G, H, I, K, 10, 9,7 theo Bản đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 08 tháng 11 năm 2023, ký ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 kèm theo nằm trong Thửa đất số 339-Tờ bản đồ số 14-Diện tích 14569,7 m² tọa lạc tại thôn T, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CI 507478, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01570 ngày 13 tháng 6 năm

2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Sơn L và vợ là bà Thị N, đã được đăng ký biến động cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 ngày 22 tháng 6 năm 2017.

3. Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, cấp lại phần đất có diện tích 110,2 m² gồm các điểm toạ độ B, C, 6, D, E, F, G, H, I, K, 10, 9,7 theo Bản đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 08 tháng 11 năm 2023, ký ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 và trắc địa công trình 401 nằm trong Thửa đất số 339 trên.

4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

5.1. Án phí:

5.1.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H, bà Bùi Thị Kim T không phải nộp nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001266 ngày 16-10-2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 12 - Đồng Nai. Các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm liên đới phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm liên đới phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004928 ngày 23-10-2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai.

5.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đo đạc, giám định: Các bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho các nguyên đơn ông Nguyễn Hà Giang H, bà Bùi Thị Kim T tổng số tiền 15.146.000 đồng.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Toà án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 - Đồng Nai;
- Thi Hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

Nguyễn Văn Nhân