

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 291/2026/DS -PT

Ngày: 21/4/2026

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 Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Bà Đào Thị Kiều Vân

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – 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 Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 110/2026/TLPT-DS ngày 27/02/2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 457/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 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 280/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Tiến D, sinh năm 1970 và bà Bùi Thị Hoàng Y, sinh năm 1970 (SĐT: 0975.777491)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Tiến D: Bà Bùi Thị Hoàng Y, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Số H, khu phố F, phường L (cũ là phường T, thành phố B), tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Vũ Trung H, sinh năm 1987 và bà Trần Thị Thảo H1, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Số A, tổ I, khu phố I, phường T, TP., nay là tổ E, khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Như H2, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: 1 khu phố C, phường H, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1965

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972
Cùng địa chỉ: Số C, ấp A, xã T (cũ là xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương),
thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).
3. Bà Phan Thị O, sinh năm 1960
Địa chỉ: Số C, khu phố E, phường L (cũ là phường T, thành phố B), tỉnh
Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/03/2023 và đơn khởi kiện ngày 20/05/2025, bản tự khai và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ông Trần Tiến D và bà Bùi Hoàng Y (sau đây gọi là nguyên đơn) trình bày:*

Ngày 28/12/2005, ông D bà Y được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 078521 đối với diện tích: 91,4 m² tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Gia đình ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 47, diện tích 88,2m² địa chỉ: C, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (gọi tắt là “thửa đất số 131”). Thửa đất số 131 này là thửa đất bên cạnh thửa đất số 132 của ông D bà Y. Đầu năm 2020, qua kiểm tra diện tích đất thì ông D bà Y xác định ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 đã xây dựng nhà lán chiếm qua diện tích đất của ông D bà Y với diện tích lán chiếm khoảng 22,85m², cụ thể là chiều rộng 1 mét, dài khoảng 22,85 mét. Ông D bà Y đã nhiều lần yêu cầu ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải hoàn trả lại diện tích đất và phá bỏ diện tích xây dựng trên diện tích đất đã lán chiếm của ông D bà Y, tuy nhiên ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 không đồng ý. Vụ việc đã được UBND phường T, thành phố B tiến hành hòa giải, nhưng các bên không thống nhất được và ra kết luận hoà giải không thành.

Nay ông D, bà Y đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 trả lại diện tích đất lán chiếm là 22,85m² đất tại thửa số 132, tờ bản đồ số 47 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Giá trị tạm tính là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

2. Buộc Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 22,85m² đất tại thửa số 132, tờ bản đồ số 47 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Giá trị tạm tính là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ngày 20 tháng 5 năm 2025, ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y có đơn khởi kiện ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Như H2 nội dung:

Ngày 28/12/2005, ông D bà Y được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 078521 đối với diện tích: 91,4m² tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (gọi tắt là “thửa đất số 132”).

Gia đình ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Như H2 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 47, diện tích: 315m², địa chỉ: A, Tổ I, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (gọi tắt là “thửa đất số 247”). Thửa đất 247 này là thửa đất bên cạnh dưới thửa đất 132 của ông D bà Y. Đầu năm 2025, qua kiểm tra diện tích đất thì ông D bà Y xác định ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Như H2 đã xây dựng nhà lấn chiếm qua diện tích đất của ông D bà Y với diện tích lấn chiếm là: 4.2 m². Ông D bà Y đã nhiều lần yêu cầu ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Như H2 phải hoàn trả lại diện tích đất và phá bỏ diện tích xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm của ông D bà Y, tuy nhiên ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Như H2 không đồng ý.

Nay ông D, bà Y đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau: T3 buộc ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Như H2 phải trả lại diện tích: 4.2 m² đất đã lấn chiếm của ông D bà Y tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Giá trị tạm tính của diện tích đất 4.2 m² mà ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Như H2 lấn chiếm là: 63.000.000 (Sáu mươi ba triệu đồng) và phải đập bỏ toàn bộ phần diện tích đã xây dựng nằm trên diện tích đất lấn chiếm.

** Theo bản tự khai và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ông Vũ Trung H và bà Bùi Thị Thảo H3 trình bày:*

1. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp

- Thửa đất số 131 tờ bản đồ 47 tọa lạc tại số C, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 110.2 m² (ngang 5 m dài 22m), là do ông Trần C tự khai hoang để trồng trọt từ sau ngày 30/4/1975. Sau đó ông Trần C sang nhượng lô đất này cho vợ chồng ông Phạm Văn A và bà Bùi Thị T4. Vợ chồng ông A, bà T4 sử dụng thửa đất này ổn định không ai tranh chấp đến ngày 30/12/2010 thì được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC781554 với diện tích 88,2 m² (ngang 4m x dài 22m) phần diện tích đất còn lại 22 m² (ngang 1m dài 22m) đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/4/2015 vợ chồng ông A, bà T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên cho bà Lý Kim H4. Trong đó bao gồm 88,2 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại 22 m² bà Bùi Thị T4 có viết một tờ giấy tay "Giấy sang nhượng đất" đưa cho bà H4 giữ để làm tin. Sau khi nhận quyền sử dụng thửa đất này bà H4 sử dụng đến khoảng đầu năm 2016 thì tiến hành xây dựng nền móng nhà trên toàn bộ diện tích thửa đất 110.2 m² (ngang 5m dài 22m), vợ

chồng bà H4 tiếp tục sử dụng thửa đất này ổn định không ai tranh chấp đến ngày 29/4/2016, vợ chồng bà H4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất đã xây móng nhà nêu trên cho bà Phan Thị O. Sau khi nhận quyền sử dụng thửa đất bà O tiếp tục xây dựng căn nhà cấp 4 trên nền móng mà vợ chồng bà H4 đã xây dựng (ngang 5 m dài 22m). Vợ chồng bà O sử dụng căn nhà xây trên toàn bộ diện tích thửa đất này ổn định không ai tranh chấp. Đến ngày 14/3/2017, bà O cùng chồng là Trần Quang L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất và căn nhà cấp 4 nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T1 và bà Nguyễn Kim N1. Sau khi nhận quyền sử dụng thửa đất và căn nhà cấp 4 đã được xây dựng trên toàn bộ thửa đất có diện tích 110.2 m² (ngang 5m dài 22m), bà Nguyễn Kim N1 tiếp tục xây dựng và hoàn thiện căn nhà này thành căn nhà cấp 3 (một trệt, một lầu như hiện nay). Vợ chồng bà N1 sử dụng căn nhà xây trên toàn bộ diện tích thửa đất này ổn định không ai tranh chấp đến ngày 20/8/2022, vợ chồng bà N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất và căn nhà nêu trên cho vợ chồng ông Vũ Trung H và Trần Thị Thảo H1. Ông H, bà H1 sử dụng ổn định, không thấy ai tranh chấp đến ngày 12/9/2022 thì vợ chồng ông H, bà H1 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH242054 diện tích được cấp sổ là 88,2 m² (ngang 4m x dài 22m).

Mặc dù gia đình bà Y biết vợ chồng ông H, bà H1 thỏa thuận ký hợp đồng mua căn nhà đã được xây dựng kiên cố và hoàn thiện trên phần diện tích đất là 110.2 m² (ngang 5m dài 22m) sát ngay bên cạnh thửa đất của vợ chồng bà Y nhưng bà Y không có ý kiến và cũng không ngăn cản. Chỉ tới khi bà Y biết rõ việc vợ chồng ông H, bà H1 chỉ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho diện tích 88,2 m² (ngang 4m x dài 22m), phần diện tích đất còn lại 22 m² (ngang 1m dài 22m) vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như các chủ đất trước khi vợ chồng ông H, bà H1 mua thì bà Y mới tới gặp vợ chồng ông H, bà H1 gợi ý và đề nghị vợ chồng ông H, bà H1 tới gặp bà H5 (là chủ sở hữu thửa đất ở ngay bên cạnh thửa đất của bà Y) để tiến hành thương lượng mua lại 22 m² đất (ngang 1m dài 22m) do gia đình bà H5 để lại làm mương thoát nước. Sau đó giao lại cho bà Y gộp chung với đất của gia đình bà thì bà thì bà Y sẽ bỏ qua không tranh chấp 22m² (ngang 1m dài 22m) mà vợ chồng ông H, bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vì bà Y cho rằng số diện tích 22 m² đất này là của gia đình bà Y. Ông H, bà H1 nhận thấy việc bà Y đòi hỏi quá vô lý, ông H, bà H1 không đồng ý nên bà Y mới làm đơn khởi kiện.

Quan điểm của ông H, bà H1 về nội dung khởi kiện:

- Việc vợ chồng ông H, bà H1 mua căn nhà đã được xây dựng kiên cố và hoàn thiện trên phần diện tích đất là 110.2 m² (ngang 5 m dài 22m) là hoàn

toàn ngay tình, hợp pháp, mặc dù tới nay ông D bà Y mới chỉ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho diện tích 88,2m² (ngang 4m x dài 22m), phần diện tích đất còn lại 22 m² (ngang 1m dài 22m) vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như các chủ đất trước khi vợ chồng ông bà mua nhưng nguồn gốc diện tích 22 m² đất này rất rõ ràng như ông bà trình bày ở phần trên.

Việc vợ chồng bà Y khởi kiện đòi vợ chồng ông H, bà H1 trả lại gia đình bà 22m² đất (ngang 1m dài 22m). Vì cho rằng vợ chồng ông H, bà H1 xây nhà lấn chiếm đất của gia đình bà là không có căn cứ. Vì thực tế hiện tại diện tích lô đất của gia đình bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đầy đủ (ngang 4m dài 22m). Hơn nữa khi vợ chồng ông H, bà H1 ký hợp đồng mua thửa đất này thì căn nhà đã được xây dựng kiên cố và hoàn thiện từ trước.

- Như ông H, bà H1 đã trình bày ở phần trên, căn nhà của vợ chồng ông H, bà H1 ở hiện nay bao gồm 88,2m² đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại 22m² (ngang 1m dài 22m) được bà Bùi Thị T4 viết một tờ giấy tay "Giấy sang nhượng đất" đưa cho bà H4 giữ để làm tin. Hơn nữa căn nhà này đã được bà H4 tiến hành xây dựng nền móng nhà trên toàn bộ diện tích thửa đất 110.2m² (ngang 5m dài 22m) từ đầu năm 2016, đến giữa năm 2016 bà O tiếp tục xây dựng căn nhà cấp 4 trên nền móng mà vợ chồng bà H4 đã xây dựng. Năm 2017 bà Nguyễn Kim N1 tiếp tục xây dựng và hoàn thiện căn nhà này thành căn nhà cấp 3 (một trệt, một lầu như hiện nay). Mặc dù gia đình bà Y ở ngay bên cạnh và biết rõ quá trình xây dựng nhưng trong suốt những năm này vợ chồng bà Y không ngăn cản, không tranh chấp.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Như H2 đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do.*

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị O trình bày: Cách nay mấy năm, bà O có mua 1 căn nhà của bà Lý Kim H4, sinh năm 1970. Nhà ngang 5m, dài 18m có sổ quyền sử dụng đất, nhưng trong sổ chỉ công nhận 4mx18m còn 1m là giấy tay của bà H4 mua của bà A, đã thanh toán tiền đầy đủ. Sau gia đình bà O không còn nhu cầu ở nên bán lại cho ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972. Khi giao dịch, bà O giao toàn bộ quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan có tờ mua bán tay của bà Lý Kim H4 và bà A. Căn nhà ngụ tại khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bà O xin vắng mặt trong các phiên tòa vì công việc bận rộn.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị Hoàng Y xin rút toàn bộ yêu cầu tuyên buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Như H2 phải trả lại diện tích 4.2 m² đất đã lấn

chiếm tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ: khu phố F, phường T, thành phố B (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai; Đối với yêu cầu khởi kiện ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 thì nay nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông H bà H1 thanh toán trị giá quyền sử dụng đất của 16,3m² mà ông H bà H1 đã lấn chiếm của nguyên đơn theo chứng thư thẩm định giá là 225.507.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 cho rằng ông đồng ý thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất của 16,3m² trên cho nguyên đơn, tuy nhiên nay ông bà thấy giá trị quyền sử dụng đất hiện tại không cao như chứng thư thẩm định giá nên ông bà chỉ đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất trên với giá 70.000.000 đồng trên tổng diện tích đất trên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Như H2 cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn khởi kiện ông bà về tranh chấp diện tích đất 4.2 m² cho rằng ông bà lấn chiếm thì không đúng và khi nguyên đơn khởi kiện ông bà thì đã khởi kiện sai họ của ông và chưa tiến hành hòa giải cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện với ông bà thì ông bà đồng ý và không có ý kiến gì, ông bà cùng nguyên đơn xem xét thương lượng với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 457/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã áp dụng Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Như H2 phải trả lại diện tích 4.2 m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và phải đập bỏ toàn bộ phần diện tích đã xây dựng nằm trên diện tích đất lấn chiếm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y đối với bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1.

Buộc ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 trả cho ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y diện tích đất lấn chiếm 16,3m² thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 47 phường T, thành phố B (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AĐ 078521, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00333 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Bùi Thị Hoàng Y và ông Trần Tiến D vào ngày 28/02/2005 và được thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/12/2019 bằng

tiền là 225.507.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu năm trăm lẻ bảy ngàn đồng); ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 được quyền sử dụng phần diện tích lấn chiếm 16,3m² theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 1080/2025 ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B (có sơ đồ kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y và bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Tổng số tiền 27.041.840 đồng nguyên đơn ông D, bà Y đã nộp. Buộc bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y 13.520.920 đồng (Mười ba triệu năm trăm hai mươi ngàn chín trăm hai mươi đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.275.350 đồng (Mười một triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn ba trăm năm mươi đồng).

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008023 ngày 07/6/2023 và số tiền tạm ứng án phí là 1.575.000 đồng (Một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007054 ngày 20/5/2025 cho nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/10/2025, ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót tư cách đương sự; Nội dung bản án không phản ánh đúng bản chất và sự thật khách quan.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại cấp phúc thẩm, ông H và H1 thỏa thuận trả cho ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y 180.000.000đ; Án phí và các chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét

xử công nhận và tính lại án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Ông Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Thị N, bà Phan Thị O không có kháng cáo và cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, đã được triệu tập nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 trả diện tích đất lấn chiếm 16,3m² bằng tiền là 225.507.000 đồng. Đối chiếu với bản đồ hiện trạng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131 và 132, cùng tờ bản đồ số 47 địa chỉ tại phường T, thành phố B (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai thì phần diện tích đất 16,3m² thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 47. Diện tích đất này, hiện nay đã xây dựng nhà cấp 4, hàng rào kiên cố từ chủ sở hữu trước đó. Nếu phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà của bị đơn ông H và bà H1. Hơn nữa, tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm bằng giá trị tiền và bị đơn đồng ý nhận đất và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả phần diện tích đất lấn chiếm bằng giá trị tiền là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/127 ngày 18 tháng 03 năm 2025 của Công ty cổ phần T6 để buộc ông H và bà H1 trả phần đất lấn chiếm giá trị bằng tiền là 225.507.000 đồng cho nguyên đơn là có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm, ông H, bà H1 cung cấp cho Tòa án Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T7 thể hiện 16,3m² có giá trị là 154.200.000đ. Ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 thỏa thuận trả cho ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y 180.000.000đ. Án phí và các chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm được tính lại như sau: Bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải chịu án phí dân sự sơ là 9.000.000 đ. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008023 ngày 07/6/2023 và số tiền tạm ứng án phí là 1.575.000 đồng (Một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007054 ngày 20/5/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai) cho nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y.

- Án phí phúc thẩm: ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải chịu 300.000 đ án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 27.041.840 đồng nguyên đơn ông D, bà Y đã nộp. Buộc bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y 13.520.920 đồng (Mười ba triệu năm trăm hai mươi ngàn chín trăm hai mươi đồng).

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 457/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Căn cứ các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Như H2 phải trả lại diện tích 4.2 m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và phải đập bỏ toàn bộ phần diện tích đã xây dựng nằm trên diện tích đất lấn chiếm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y đối với bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 trả cho ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng); ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 được quyền sử dụng phần diện tích 16,3m² được giới hạn bởi các

điểm (E, D, B, C, 12, E) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 1080/2025 ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B (có sơ đồ kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y và bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Tổng số tiền 27.041.840 đồng nguyên đơn ông D, bà Y đã nộp. Buộc bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y 13.520.920 đồng (Mười ba triệu năm trăm hai mươi ngàn chín trăm hai mươi đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.000.000 đ (chín triệu đồng)

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008023 ngày 07/6/2023 và số tiền tạm ứng án phí là 1.575.000 đồng (Một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007054 ngày 20/5/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai) cho nguyên đơn ông Trần Tiến D và bà Bùi Thị Hoàng Y.

- Án phí phúc thẩm: ông Vũ Trung H và bà Trần Thị Thảo H1 phải chịu 300.000 đ án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005554 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Kiều L1– Đào Thị Kiều Vân Nguyễn Thị Lệ T5

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Tòa án nhân dân KV1 - Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1- Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ T5

