

Bản án số: **325/2026/DS-PT**

Ngày: **06 – 5 – 2026**

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Bùi Lan Hương**

*Các Thẩm phán:* Bà **Võ Thị Thanh Phương**

Ông **Nguyễn Văn Nhân**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:*  
Ông **Nguyễn Đình Thắng** – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 382/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 231/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025; Thông báo về việc thay đổi ngày xét xử vụ án số: 279/TB-TA ngày 25 tháng 4 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 367/2025/QĐPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025; Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số: 1918/TB-TA ngày 18 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 19/2026/QĐPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026; Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số: 53/TB-TA ngày 13 tháng 4 năm 2026 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số: 33/TB-TA ngày 23 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Kim L**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L:* Anh **Lê Phi H**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).  
(Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/02/2020)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà L:* Luật sư **Nguyễn Như T**, sinh năm 1986 – Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (nay là Đoàn Luật sư thành phố Đ).

Địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Số I, đường N, tổ B, khu phố D, phường T, thành phố Đ).

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh **Lê Trí D**, sinh năm 1984.

3.2. Chị **Lê Thị Thu H1**, sinh năm 1986.

3.3. Anh **Lê Phi H**, sinh năm 1988.

3.4. Chị **Lê Thị Thu H2**, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

3.5. Anh **Lê Duy T1**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: E B, ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Chị **Lê Thị Đ**, sinh năm 1991.

3.7. Chị **Lê Thị H3**, sinh năm 1986.

3.8. Anh **Lê Duy C**, sinh năm 1983.

3.9. Anh **Lê Duy P**, sinh năm 1987.

3.10. Chị **Lê Thị H4**, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Chị **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

4.2. Anh **Lê Phước S**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Kim L.

*Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai).

(Bà L, anh H, Luật sư T, bà N, anh T1, chị Đ có mặt;  
Các đương sự còn lại vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Nội dung chính của vụ án:**

**- Nguyên đơn bà Lê Thị Kim L do anh Lê Phi H đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Năm 1986, cha mẹ chồng của bà Lê Thị Kim L cho bà L một miếng đất có diện tích 1.200m<sup>2</sup>. Bà L và gia đình sử dụng ổn định đến năm 1993 tiến hành đăng ký, kê khai. Đến năm 1997, Nhà nước mở một kênh mương nước nội đồng đi ngang qua đất của bà L nên chia phần đất của bà L làm hai phần.

Đến năm 1999, Nhà nước cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L sau khi đã mở con mương thì phần đất của bà L được cấp giấy là 694m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 113 (là thửa 558, tờ bản đồ số 12A cũ), xã X đứng tên hộ bà Lê Thị Kim L. Hiện nay, trên phần đất còn lại chưa được cấp giấy có 01 căn nhà và bà L có trồng tràm trên phần đất. Cạnh đất của bà L là đất của bà Trần Thị N đang sử dụng.

Tại đơn kiện ngày 17/6/2020, bà L yêu cầu bà N trả lại phần đất đã lấn chiếm của bà L có diện tích là 108m<sup>2</sup> thuộc thửa số 558, tờ bản đồ 12A, xã X.

Qua quá trình làm việc và sau khi đo vẽ và căn cứ theo Bản vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X ngày 19/12/2022, bà L xác định phần đất có diện tích 429,3m<sup>2</sup> tại các mốc (1, 2, 3, 4, 1) là phần đất hiện nay bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và phần đất có diện tích 274,1m<sup>2</sup> tại các mốc (5, 6, b, c, d, 12, 13, 5) thuộc phần đất hiện nay bà L đang sử dụng. Đồng thời, các phần diện tích đất chưa được cấp giấy gồm: 178m<sup>2</sup> tại các mốc (7, f, e, b, a, 7), 99.6m<sup>2</sup> tại các mốc (e, f, 11, 12, e), 0.5m<sup>2</sup> tại các mốc (a, b, 6, a) thuộc phần đất trước đây của bà L nhưng do Nhà nước cấp thiếu sau khi làm mương nước nên bà khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Trần Thị N phải trả lại cho bà 278.1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 34, 35 và 36, tờ bản đồ số 113, xã X (các thửa đất cũ là 162, 163 tờ bản đồ 12A, xã X).

**- Bị đơn bà Trần Thị N trình bày:**

Chồng bà là ông Lê Duy D1 (đã chết năm 2018) đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O111221 ngày 17/3/1999 đối với các thửa 522, 521, 526, tờ bản đồ số 12A và thửa 66, tờ bản đồ số 12B.

Sau khi ông D1 chết, bà và các con làm thủ tục thừa kế thống nhất để bà nhận thừa kế và đứng tên trên Giấy chứng nhận nên ngày 29/10/2009 bà được cập nhật thay đổi chủ sử dụng. Riêng thửa đất số 66, tờ bản đồ 12B đã được nhà nước thu

hồi và cấp đổi giấy chứng nhận. Còn tờ bản đồ 12B đổi thành tờ bản đồ số 49, tờ bản đồ 12A đổi thành tờ bản đồ 42.

Phần đất còn lại bà đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không rõ diện tích bao nhiêu. Đến năm 2020, bà làm thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận thì anh Lê Phi H con bà L tranh chấp nên bà chưa được cấp giấy chứng nhận. Bà không rõ phần đất của bà chưa được cấp sổ là bao nhiêu nhưng từ khi chồng bà mất đến nay thì bà vẫn đang sử dụng canh tác phần đất này. Liền kề với đất của bà là anh H con bà L có trồng tràm trên phần đất của bà L, sau đó bà L cho rằng bà lấn đất của bà L, có khi cho rằng lấn hơn 100m<sup>2</sup>, có khi cho rằng lấn 278.1m<sup>2</sup>, tuy nhiên bà L đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận và đã có diện tích là 694m<sup>2</sup> và hiện nay bà L đang sử dụng đúng phần đất của bà L. Mặc dù có con mương đi ngang qua đất bà L nhưng từ lâu bà L vẫn sử dụng và có bờ ranh ngăn cách hai bên, bản thân bà vẫn đang canh tác trên đất của bà, không lấn sang đất của bà L.

Theo Bản vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh X ngày 19/12/2022 thì đất của bà L gồm: 429,3m<sup>2</sup> tại các mốc (1, 2, 3, 4, 1) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 274,1m<sup>2</sup> tại các mốc (5, 6, b, c, d, 12, 13, 5) thuộc phần đất hiện nay bà L đang sử dụng.

Tuy nhiên, bà L khởi kiện và cho rằng phần đất của bà L phải thêm 278.1m<sup>2</sup> gồm: 178m<sup>2</sup> tại các mốc (7, f, e, b, a, 7), 99.6m<sup>2</sup> tại các mốc (e, f, 11, 12, e), 0.5m<sup>2</sup> tại các mốc (a, b, 6, a) và yêu cầu bà phải trả lại thì bà hoàn toàn không đồng ý vì phần đất trên không thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh đất của bà L. Phần đất trên bà vẫn sử dụng từ trước đến nay và đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì bị bà L tranh chấp nên chưa được cấp.

***- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Trí D, chị Lê Thị Thu H1, anh Lê Phi H và chị Lê Thị Thu H2 trình bày:***

Các anh chị là con của bà L, phần đất mà bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản của bà L được nhận do bên cha mẹ chồng cho nên các anh chị không tranh chấp hay có yêu cầu độc lập gì.

Các anh chị có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử tại phiên tòa.

***- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Đ, chị Lê Thị H3, anh Lê Duy C, anh Lê Duy P, anh Lê Duy T1 và chị Lê Thị H4 trình bày:***

Các anh chị là con của bà Trần Thị N và ông Lê Duy D1, ông D1 đã chết năm 2018. Nay bà L khởi kiện bà N cho rằng bà N lấn đất của bà L là các anh chị không đồng ý.

Các anh chị không tranh chấp hay có yêu cầu độc lập gì cả. Các anh chị có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa.

## **2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2 quy định về hồ sơ địa chính; Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim L về việc buộc bà Trần Thị N phải trả lại phần đất lấn chiếm là 278.1 m<sup>2</sup> tại các mốc giới (7,f,e,b,a,-7) có diện tích 178 m<sup>2</sup> thuộc thửa 36 tờ bản đồ số 113; các mốc giới (e, f,11,12, -e) có diện tích 99.6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 113, các mốc (a,b,6, -a) có diện tích 0.5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 35 tờ bản đồ số 113 (theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh X đo vẽ ngày 09/12/2022).

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

## **3. Kháng cáo của nguyên đơn:**

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn bà Lê Thị Kim L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) để xét xử lại với lý do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, chưa xác minh rõ nguồn gốc đất, chưa xác minh ranh mốc là cây tràm, bụi tre và chưa làm rõ việc thu hồi đền bù đất đối với thửa đất 558, tờ bản đồ số 12A mà bà đề cập trong đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## **4. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai):**

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 402/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân

khu vực 6 – Đồng Nai) do thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai giữ nguyên nội dung Kháng nghị.

#### **5. Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:**

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm có diện tích 278.1m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, sau khi tiến hành đo vẽ lại, căn cứ Phiếu đo đạc, chỉnh lý thửa đất ngày 11/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thể hiện phần đất bà N lấn chiếm của bà L có diện tích 779,6m<sup>2</sup> nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích 779,6m<sup>2</sup> đất này.

Phần diện tích đất trên là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn có nguồn gốc từ cha mẹ chồng cho, sử dụng ổn định.

Đối với Văn bản số 428 ngày 20/3/2026 và Văn bản số 478 ngày 30/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã X xác định về nguồn gốc đất thửa đất số 34, 36 - tờ bản đồ số 113, xã X (nay là tờ bản đồ số 224, xã X) do gia đình bà N khai phá là mâu thuẫn với chính lời khai của bà N cho rằng đất mua của một người bạn vào năm 1986; đồng thời Ủy ban nhân dân xã X cũng đã xác định thửa đất số 34 và 36 trên đất sử dụng không ổn định hiện đang tranh chấp. Do vậy, không có căn cứ cho rằng đất này do bà N sử dụng ổn định.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ phần đất có diện tích 779,6m<sup>2</sup>.

#### **6. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa:**

*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 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 đường lối giải quyết vụ án:*

Cấp sơ thẩm chưa xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng phần đất các bên tranh chấp; không thu thập hồ sơ đăng ký kê khai xin cấp và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và bà N; không xác minh làm rõ các thửa đất số 161, 162, 163, 168, tờ bản đồ số 12A, xã X do bà L sử dụng và các thửa 526, 522, 521 tờ bản đồ số 12A; thửa 66 tờ bản đồ số 12B, xã X do bà N sử dụng hiện nay là các thửa đất nào mà chỉ căn cứ vào Bản đồ hiện trạng khu đất số

7172/2022 ngày 09/12/2022 của Văn phòng Đ – Chi nhánh X đo vẽ để xác định thửa đất đất 558, tờ bản đồ số 12A, xã X (hiện nay là thửa đất số 61 và 35, tờ bản đồ số 113) là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Việc cấp sơ thẩm căn cứ vào việc bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 558, tờ bản đồ số 12A, xã X với diện tích 694m<sup>2</sup> tương ứng với phần đất hiện nay bà L đang sử dụng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là chưa có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, tuy đã có các Văn bản số 428 ngày 20/3/2026 và Văn bản số 478 ngày 30/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã X thể hiện các thửa đất số 161, 162, 163, 168 - tờ bản đồ số 12A, xã X cũ do bà Lê Thị Kim L sử dụng, tương ứng thuộc một phần thửa đất số 72 – tờ bản đồ địa chính 106 xã X (nay là tờ bản đồ số 217 xã X) và các thửa đất số 526, 522, 521 – tờ bản đồ số 12A, xã X do bà Lê Thị Kim L sử dụng, tương ứng thuộc thửa đất số 31 – tờ bản đồ địa chính 113, xã X (nay là tờ bản đồ số 224, xã X); thửa đất số 34, 36 – tờ bản đồ số 113, xã X (nay là tờ bản đồ số 224, xã X) có nguồn gốc của bà Trần Thị N, do bà N đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất sử dụng không ổn định hiện đang tranh chấp nhưng chưa thu thập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn để xác định chính xác phần diện tích đất tranh chấp.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim L; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

### **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:**

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim L làm trong hạn luật định, đương sự thuộc trường hợp được miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Viện kiểm

sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) làm trong hạn luật định nên kháng nghị được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn căn cứ Phiếu đo đạc, chỉnh lý thửa đất ngày 11/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thay đổi yêu cầu kháng cáo buộc bà N trả lại cho bà L phần đất có diện tích 779,6m<sup>2</sup> là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm, không xem xét đối với phần diện tích đất tăng thêm so với cấp sơ thẩm đã giải quyết.

## **[2] Về nội dung vụ án và nội dung kháng cáo, kháng nghị:**

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị N phải trả cho bà L diện tích 278,1m<sup>2</sup> đất gồm: 178m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (7, f, e, b, a, 7); 99,6m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (e, f, 11, 12, e) và 0,5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (a, b, 6, a) thuộc thửa đất 162, 163, 165 - tờ bản đồ 12A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa số 34, 35, 36 – tờ bản đồ số 224, xã X, tỉnh Đồng Nai).

Bị đơn bà Trần Thị N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố.

Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng của phần đất đang tranh chấp:

Theo bà L trình bày, gia đình bà sử dụng các thửa 161, 162, 163 và 168, tờ bản đồ số 12A, xã X. Đến năm 1997, Nhà nước thu hồi một phần đất của bà để mở mang nước. Sau đó ngày 27/02/1999, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O092438 cho hộ Lê Thị Kim L đối với thửa đất số 558, tờ bản đồ số 12A, xã X có diện tích 694m<sup>2</sup> (là thửa 168 cũ) nay là thửa đất số 61 – tờ bản đồ số 224, xã X, tỉnh Đồng Nai; còn các thửa 161, 162, 163 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị gia đình bà N lấn chiếm.

Đối với phần đất bà N đang quản lý sử dụng, theo bà N khai trước đây chồng bà là ông Lê Duy D1 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O111221 ngày 17/3/1999 đối với các thửa là 526, 522, 521 – tờ bản đồ số 12A và thửa 66 – tờ bản đồ số 12B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Sau khi ông D1 chết, các con thống nhất cho bà ý thừa kế toàn bộ phần đất trên và bà được cập thay đổi tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 29/10/2009 đối với các thửa đất. Đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ 12B đã được Nhà nước thu hồi ngày 01/12/2004; còn tờ bản đồ 12B được chỉnh lý thành tờ bản đồ số 49, tờ bản đồ 12 A là tờ bản đồ 42.

Tại Văn bản số 428 ngày 20/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã X cho biết: Các thửa đất số 34 và 36, tờ bản đồ số 113 Xuân Tâm cũ có nguồn gốc: Các thửa đất trên do bà Trần Thị N quản lý và sử dụng. Nguồn gốc do gia đình bà Trần Thị N

khai phá năm 1986. Hiện trạng thửa đất theo bản đồ địa chính hiện nay thuộc thửa đất số 34, 36 tờ bản đồ số 113, xã X cũ nay là tờ bản đồ 224 xã X, đất trồng cây hàng năm.

Theo Văn bản số 478 ngày 30/3/2026, Ủy ban nhân dân xã X xác định:

- Các thửa đất số 161, 162, 163, 168 – tờ bản đồ số 12A, xã X cũ tương ứng thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ địa chính 106 xã X cũ nay là tờ 217 xã X mới.

- Các thửa đất số 526, 522, 521 tờ bản đồ số 12A xã X tương ứng thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ địa chính 113 xã X cũ nay là tờ 224 xã X mới.

- Thửa đất số 66 tờ bản đồ số 12B xã X tương ứng thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ địa chính 113 xã X cũ nay là tờ 224 xã X mới.

- Thửa đất số 34, 36 tờ bản đồ địa chính 113 xã X cũ nay là tờ 224 xã X mới do bà Trần Thị N đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo dữ liệu đăng ký kê khai bản đồ địa chính thành lập năm 2012), đất trồng cây hàng năm chưa đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất sử dụng không ổn định hiện đang tranh chấp.

Như vậy, các thửa đất số 161, 162, 163, 168 – tờ bản đồ số 12A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai trước đây do bà L sử dụng nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 217, xã X, tỉnh Đồng Nai mới trong khi phần đất 278.1m<sup>2</sup> nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại thuộc thửa đất số 34, 35 và 36, tờ bản đồ số 224 xã X. Đồng thời, các thửa đất số 34, 36 tờ bản đồ số 224 xã X có nguồn gốc do gia đình bà Trần Thị N khai phá và bà N là người đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện phần đất có diện tích 278.1m<sup>2</sup> trên thuộc quyền sử dụng của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai) về việc hủy bản án sơ thẩm và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa bản án sơ thẩm.

### **[3] Về án phí:**

#### **[3.1] Án phí sơ thẩm:**

Yêu cầu khởi kiện của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà L thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn án phí cho bà L.

#### **[3.2] Về án phí phúc thẩm:**

Do kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim L không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi và có đơn

xin miễn án phí nên căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà L.

**[4] Về chi phí tố tụng:**

Tại cấp sơ thẩm, bà L tạm ứng số tiền 16.600.000 đồng bao gồm: 3.000.000 đồng chi phí xem xét tại chỗ, 2.000.000 đồng chi phí đo đạc, 11.600.000 đồng chi phí định giá, do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này.

Tại cấp phúc thẩm, bà L tạm ứng số tiền 9.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, do kháng cáo của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này.

**[5]** Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

**[6]** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp một phần với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim L.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 402/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai).

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2 quy định về hồ sơ địa chính.

**Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim L về việc buộc bà Trần Thị N phải trả lại phần đất lấn chiếm là 278,1m<sup>2</sup> đất gồm: 178m<sup>2</sup> được giới

hạn bởi các mốc (7, f, e, b, a, 7); 99,6m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (e, f, 11, 12, e) và 0,5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (a, b, 6, a) thuộc thửa đất 162, 163, 165 - tờ bản đồ 12A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai là thửa số 34, 35, 36 – tờ bản đồ số 113, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo bản vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh X ngày 09/12/2022 (nay là thửa số 34, 35, 36 – tờ bản đồ số 224, xã X, tỉnh Đồng Nai).

## **2. Về chi phí tố tụng:**

Bà L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 26.100.000 đồng (*hai mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng*). Bà L đã nộp xong.

## **3. Về án phí:**

### **3.1. Án phí sơ thẩm:**

Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng do bà L thuộc quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; nên bà L được miễn nộp án phí.

Hoàn trả cho bà L số tiền 750.000 đồng (*bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009335 ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai).

### **3.2. Về án phí phúc thẩm:**

Bà Lê Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 6 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 6 – Đồng Nai;
- UBND xã Xuân Hòa, TP Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Bùi Lan Hương**