TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 315/2026/DS-PT
Ngày: 20 – 4 - 2026
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Ông Cao Văn Tám

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1510/2026/QĐPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn V, sinh năm 1977 – Có mặt.

Địa chỉ: E, ấp N, xã Q, huyện T (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1981 – Có mặt.

Địa chỉ: 1, đường A, phường L, TP . (nay là phường L), TP . Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền vào ngày 10/8/2023).

- *Bị đơn:* Ông Đinh Văn D, sinh năm 1974 và bà Vũ Thị Kim O, sinh năm 1974 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: E, ấp N, xã Q, huyện T (nay là là xã G), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn K, sinh năm 1990 – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ G, Khu V, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T1 – Có mặt.

Địa chỉ: D đường L, thị trấn L, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Đinh Văn T2, sinh năm 1972 – Có mặt.

Địa chỉ: E, ấp N, xã Q, huyện T (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1965 – Vắng mặt.

Địa chỉ: E ấp N, xã G (trước đây là xã Q, huyện T), tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Đỗ Đình C, sinh năm 1979 – Vắng mặt.

Địa chỉ: C ấp B, xã Q, huyện T (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Phạm Thanh T3, sinh năm 1968 – Vắng mặt.

Địa chỉ: E ấp N, xã Q, huyện T (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Đinh Văn T2 (theo hợp đồng uỷ quyền vào ngày 21/3/2024), ông Đỗ Đình C và ông Phạm Thanh T3 (theo Giấy ủy quyền vào ngày 21/5/2025): Bà Trần Thị Ngọc D1, sinh năm 1982 – Vắng mặt.

Địa chỉ: A Đường A, Khu phố D, phường L, TP . (nay là phường L), TP . Hồ Chí Minh

5. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ – Vắng mặt.

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

- *Người kháng cáo:* ông Đinh Văn V là nguyên đơn.

NỘI DUNG:

Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình làm việc, nguyên đơn là ông Đinh Văn V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Văn T trình bày:

Năm 2000 (khi độc thân), tôi được bố mẹ tôi là ông Đinh Văn P và bà Vũ Thị Hồng C1 cho thửa đất số 67, tờ bản đồ 12, diện tích được chia là 6.063m^2, tại xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01297, cấp ngày 28/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp, tờ trich lục bản đồ thửa đất số 67, tờ bản đồ 12, diện tích 6.063m^2.

Ngoài ra, khi chia đất cho tôi, tôi được biết Cha Mẹ tôi cũng chia đất cho các người anh khác, mỗi người một thửa, trong đó có ông Đinh Văn V, sinh năm 1974, được chia thửa 66, tơ bản đồ 12, diện tích được chia là 6.025m^2 (tờ trích

lục bản đồ thửa đất số 66, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.025m^2), đất ông D bên cạnh đất tôi.

Các thửa đất Cha Mẹ cho các anh em tôi đều được tách sổ riêng, mỗi người một sổ theo các thửa đất nêu trên đúng với diện tích trong chủ quyền, vị trí đất của anh em tôi nằm cạnh nhau, cùng là anh em ruột, do vậy, từ khi Cha Mẹ chia đất, tôi cũng không làm hàng rào, cắm ranh, mốc hay đo đạc.

Hiện tại tôi đi đổi chủ quyền theo mẫu mới thì được biết ông Đinh Văn D và bà Vũ Thị Kim O đã đổi sổ mới trước tôi, số tờ bản đồ mới của ông D là 17 (cũ là tờ 12), số thửa mới là 135 (cũ là thửa 66) với diện tích 6.613,7m^2 . Diện tích đất sau khi đổi sổ mới của ông D tăng gần 600m^2, diện tich đất sổ mới là 6.613,7m^2 (so với sổ cũ diện tích 6.025m^2) thì ông D và bà O đã lấn chiếm đất của tôi là: từ mốc 11-12-13-14-11. Phần đất tranh chấp (là phần đất ông D, bà O lấn chiếm của tôi) được thể hiện theo bản vẽ số 420/2023 (Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 20/7/2023 của Công ty TNHH Đ, thiết kế, xây dựng Phúc Khang là 310,1m^2).

Khi biết đất mình bị ông D, bà O lấn chiếm thì tôi đề nghị ông D, bà O trả lại đất đúng với diện tích vào thời điểm Cha Mẹ chia cho tôi trong sổ đỏ. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi được cấp năm 2000 diện tích 6.603m^2. Tuy nhiên, hiện tại theo bản vẽ của Công ty TNHH Đ, thiết kế, xây dựng Phúc Khang ngày 20/7/2023, số thửa mới là 136, tờ bản đồ mới là 17 diện tích chỉ còn là 5.720,6m^2, đất tôi bị lấn chiếm khoảng 310,1m^2. Trong chủ quyền đất được cấp năm 2000 thì diện tich đất của tôi là 6.063m^2.

Ngày 10/5/2023, Ủy ban nhân dân xã Q, huyện T tiến hành hoà giải nhưng không thành. Ông D, bà O không chịu trả lại đất đã lấn chiếm của tôi.

Do đó, tôi đề nghị Toá án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu ông Đinh Văn D, bà Vũ Thị Kim O trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của tôi khoảng 310,1m^2. Cụ thể tôi chỉ yêu cầu ông D, bà O trả lại diện tích đát đã lấn chiếm từ mốc 11,12,13,14,11 được thể hiện theo bản vẽ số 420/2023 ngày 20/7/2023 của Công ty TNHH Đ, thiết kế, xây dựng P.

2. Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quuyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 802569 ngày 23/8/2017, thửa số 135, tờ bản đồ số 17, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông D, bà O.

Tại bản tự khai và trong quá trình làm việc, bị đơn là ông Đinh Vản D2, bà Vũ Thị Kim O và người đại diện theo uỷ quyền là ông Trần Văn K trình bày:

Thửa đất 135, tờ bản đồ số 17, xã Q của ông D2, bà O có nguồn gốc được bà N1 tặng cho từ ngày 03/12/1997. Ông D2, bà O đã trồng vườn cây chôm chôm từ năm 1999 và sử dụng ổn định, không tranh chấp nên được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 351929 lần đầu vào ngày 20/3/1999 với diện tích 6.401m^2 (chứ không phải 6.025m^2 như nguyên đơn đã trình bày).

Tháng 4/2017, Nhà nước có chủ trương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tử sổ đỏ sang sổ hồng đồng loạt và đã tiến hành đo đạc, xác minh. Ngày 16/4/2017, đại diện Ủy ban nhân dân xã Q gồm ông Phan Văn N2 - Chủ tịch xã, ông Đỗ Đức H – công chức địa chính đã tiến hành lập biên bản xác minh vị trí, ranh mốc, hình thể và diện tích tăng giảm của thửa đất nói trên của ông D2, bà O đã xác định: diệ n tích tăng 212,7m^2. Nguyên nhân chênh lệch là do giữa hai lần đo đạc, ranh giới diện tích đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấychứng nhận quyền sử dụng đất. Chủ sử dụng đất không nhận chuyển nhượng thêm, không nhận tặng cho thêm của bất kỳ ai, không lấn chiếm các chủ sử dụng đất liền kề không tranh chấp. Rồi kết luận đủ điều kiện cấp sổ hồng cho ông D2, bà O. Ngày 23/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp sổ hồng cho ông D2, bà O thửa đất 135, tờ bản đồ 17, xã Q với diện tích 6.613,7m^2, chứ ông D2, bà O không tự chỉ ranh đất để đo vẽ lấn chiếm sang đất của nguyên đơn.

Tại Trích lục và đo vẽ thửa đất do Công ty TNHH Đ, thiết kế, xây dụng Phúc Khang thực hiện số 420 ngày 20/7/2023 theo yêu cầu của nguyên đơn, không có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã Q cũng như ông D2, bà O nên có sai sót nghiêm trọng về chuyên môn dẫn đến bản trích lục đo vẽ này không đúng sự thật, cố ý thể hiện sai về hình thể diện tích. Cụ thể là: theo bản đồ địa chính lập 2003 thì thửa đất 136, tờ bản đồ 17 chỉ có diện tích 5.720,6m^2 và phải giới hạn bởi các mốc (1,2,3,,,11,1) chứ không thể như trích lục và đo vẽ số 420 nói trên.

Phần diện tích đất 310,1m^2 nguyên đơn cho rằng ông D2, bà O lấn chiếm hiện thuộc thửa 135 đã được ông D2, bà O trồng cây chôm chôm từ năm 1999 đến nay và vẫn còn chôm chôm của ông D2, bà O trong phần 310,1m^2 này (cây chôm chôm được trồng trước khi ông V được bố cho đất).

Ông V còn dùng một tờ trích lục ngày 19/9/2004 làm căn cứ, tuy nhiên đây là bản đồ cũ được tính toán bằng tay, không có toạ độ nên không thể suy đoán là đúng diện tích, hình thể so với bản đồ mới có thửa đất 136 theo bộ bản đồ hiện nay.

Do đó, ông D2, bà O không thể chấp nhận và đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, ông D2 và bà O có Đơn phản tố vào ngày 20/11/2023 đề nghị Toà án buộc ông Đinh Văn V chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng thửa đất 135, tờ bản đồ 17, xã Q với diện tích 6.613,7m^2 của chúng tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Q:

Vào khoảng nảm 2000, bố mẹ tôi là ông Đinh Văn P và bà Vũ Thị H1 có chia cho bốn anh em chúng tôi mỗi người 01 thửa đất theo Trích lục bản đồ đất tỷ lệ 1/2000 thành 9/2004 với các thông tin như sau:

1. Đinh Văn D, sinh năm 1974 được chia thửa đất 66, tờ bản đồ số 12, diện tích theo sổ được chia là 6.025m^2.

2. Đinh Văn V, sinh năm 1977 được chia thửa đất 67, tờ bản đồ số 12,

diện tích theo sổ được chia là 6.063m^2.

3. Đinh Văn Q, sinh năm 1965 được chia thửa đất 65, tờ bản đồ số 12, diện tích theo sổ được chia là 6.008m^2.

4. Đinh Văn T2, sinh năm 1972 được chia thửa đất 64, tờ bản đồ số 12, diện tích theo sổ được chia là 5.831m^2.

Phần diện tích được chia cho 04 anh em được tách sổ riêng từng người. Khi bố mẹ chia đất cho 04 anh em tôi có chừa lại 01 con đường đi khoảng 300m^2 (chiều ngang con đường khoảng 3,4m, chiều dài con đường khoảng 86m) để đi thẳng từ đất của ông Đinh Văn V, ông Đinh Văn D đến đất của tôi và đất của ông Đinh Văn T2 vì đất của tôi và ông T2 nằm ở phía sau đất của ông D và ông V. Phần diện tích làm đường đi này mằm giữa ranh đất của ông D và ông V. Phần diện tích đất làm đường đi này, bố tôi đã để riêng ra và không thuộc thửa đất nào trong 04 thửa đất bố tôi đã chia cho 04 anh em nhưng không biết vì sao mà về mặt quản lý nhà nước về đất đai lại không thể hiện con đường đi chung này trên bản đồ quản lý.

Từ khi được bố mẹ chia đất, chúng tôi không làm hàng rào hay cắm mốc ranh vì là 04 anh em ruột cùng làm vườn trên mảnh đất này nên anh em chúng tôi không rào ngăn đất mà cứ trồng cây ăn trái theo phần đất được ước tính bằng mắt thường và đi trên con đường đã chừa sẵn từ trước đến nay.

Năm 2017, tôi đã chuyển nhượng phần đất tôi cho ông Phạm Thanh T3, sinh năm 1968, địa chỉ E2/058, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai và chuyển nhượng cho ông Đỗ Đình C, sinh năm 1979, địa chỉ C B, xã Q, huyện T, tỉnh Đông Nai.

Từ khi được nhận chuyển nhượng đất của tôi thì ông T3, ông C đã được tách sổ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, tôi đề nghị quý Toà xác định lại tư cách tham gia tố tụng của tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T2 và người đại diện theo uỷ quyền là bà Trần Thị Ngọc D1:

Quá trình tiến hành tố tụng, ông Đinh Văn T2 trình bày nguồn gốc đất được chia của 04 anh em như ông Đinh Văn Q đã trình bày. Nay ông yêu cầu quá trình xem xét giải quyết tranh chấp đất giữa ông V và ông D, có xem xét đến con đường đi vào phần đất của ông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh T3, ông Đỗ Đình C và người đại diện theo uỷ quyền cho ông T3, ông C là bà Trần Thị Ngọc D1 trình bày:

Quá trình tiến hành tố tụng như ông Đinh Văn Q, ông Đinh Văn T2 đã trình bày. Yêu cầu quá trình xem xét giải quyết tranh chấp đất giữa ông V và ông D, có xem xét đến con đường đi vào phần đất của các ông.

Tại bản án dân sự số 59/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:

"...Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Văn V về việc yêu cầu ông Đinh Văn D và bà Vũ Thị Kim O trả lại diện tích lấn chiếm 310,1m^2 thuộc một phần thửa 135 tờ bản đồ số 17 (thửa 66 cũ tờ bản đồ số 12 cũ) xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; cũng như không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Văn V về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 802569 ngày 23/8/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho ông Đinh Văn D và bà Vũ Thị Kim O đối với thửa 135, tờ bản đồ số 17, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai có diện tích 6.613,7m^2.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đinh Văn D và bà Vũ Thị Kim O về việc "Buộc ông Đinh Văn V chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 17, xã Q, huyện T (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai đối diện tích 6.613,7m^2 của ông Đinh Văn V và bà Vũ Thị Kim O"...

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Ngày 10/9/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận được đơn kháng cáo của ông Đinh Văn V, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm***, ông Đinh Văn V có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Theo hồ sơ vụ án, ông Đinh Văn V yêu cầu ông Đinh Văn D và bà Vũ Thị Kim O trả lại diện tích đất bị cho là lấn chiếm 310,1m^2 thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 17 tại xã Q (nay là xã G), tỉnh Đồng Nai, đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc các thửa đất của các bên được cấp giấy chứng nhận theo kê khai, không đo đạc thực địa, không có biên bản cắm mốc ranh giới rõ ràng từ trước; quá trình sử dụng đất ổn định, các bên không tranh chấp trong thời gian dài. Việc chênh lệch diện tích giữa giấy chứng nhận cũ và mới được cơ quan chuyên môn xác định là do sai số kỹ thuật trong quá trình đo đạc lại, không làm thay đổi ranh giới thực tế sử dụng đất. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ rõ ràng chứng minh phần đất 310,1m^2 bị bị đơn lấn chiếm, cũng không có cơ sở xác định yêu cầu đòi đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn

V và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đinh Văn V được nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đinh Văn V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các bên tranh chấp có diện tích 310,1m^2/6.613,7m^2 đất thuộc một phần thửa 135, tờ bản đồ số 17 (Thửa cũ 66, tờ bản đồ số 22) tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai, thuộc quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn D và bà Vũ Thị Kim O cấp giấy chứng nhận ngày 13/8/2017; cấp giấy chứng nhận lần đầu vào ngày 20/3/1999 phần đất có diện tích 6.401m^2 đất (có sự chênh lệch diện tích 212,7m^2). Còn đối với thửa đất số 67 thuộc quyền sử dụng đất của ông V được cấp GCN lần đầu diện tích 6.063m^2 đất; cấp đổi số lần 2 có diện tích 5.720,6m^2 đất (chênh lệch diện tích 342,4m^2).

[2.2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng cụ Đinh Văn P và cụ Vũ Thị H1. Khi 02 cụ còn sống chia đất cho các con trong gia đình, trong đó có ông V và ông D. Quá trình giải quyết vụ án, các anh em trong gia đình đều thừa nhận vào khoảng năm 2000, cụ P và cụ H1 có chia đất cho 04 anh em mỗi người 01 thửa đất theo trích lục bản đồ tỷ lệ 1/2000 tháng 9/2007, trong đó" ông D sinh năm 1974 được chia thửa đất số 66 diện tích được chia là 6.025m^2; ông V sinh năm 1977 được chia thửa đất số 67 diện tích 6.063m^2; ông Q sinh năm 1965 được chia thửa 65 diện tích 6.008m^2; ông T2 sinh năm 1972 được chia thửa 64 diện tích 5.831m^2 đất.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận khi cấp giấy chứng quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999 đất không được các bên ký giáp ranh, không có đo đạc thực địa và khi cấp đổi sổ vào năm 2017 cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện khi cấp lại giấy chứng nhận QSD đất các bên có ký giáp ranh hay không. Tòa án cấp sơ thẩm có đưa Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ tham gia tố tụng nhưng không thể hiện trình bày của đại diện, cũng như không có văn bản nào hỏi về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên khi tranh chấp đúng hay sai?.

[2.4] Tại phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn căn cứ vào Trích lục và bản đo vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đ, thiết kế, xây dựng Phúc K1 (không có sự chứng kiến của bị đơn, cũng như có sự chứng kiến của cơ quan có thẩm quyền) để cho rằng bị đơn lấn chiếm diện tích 310,1m^2 đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào họa đồ của Công ty P1 là căn cứ giải quyết vụ án là chưa đảm bảo giá trị chứng cứ theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự. Để làm căn cứ giải quyết vụ án thì bản đồ trích đo phải được Văn phòng đăng ký

đất đai (hoặc Chi nhánh VPĐKĐĐ) thẩm tra, xác nhận theo quy định tại Điều 70, Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (hướng dẫn Luật đất đai năm 2013) mới có giá trị pháp lý. Đồng thời, quy định tại điểm b khoản 5, Điều 9 Nghị định 101/2014/NĐ-CP ngày 29/7/2014 của Chính phủ quy định về trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính…

Việc thu thập chứng cứ là chưa hợp pháp và đầy đủ đã ảnh hưởng tới việc giải quyết đúng đắn và toàn diện vụ án; ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Những thiếu sót này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để thu thập và giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận, vì vậy nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đinh Văn V.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-PT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả lại 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho ông Đinh Văn V đã nộp theo biên lai số 0001300 ngày 17/9/2024 (do ông Hoàng Văn T nộp thay) tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Phạm Công Mười