

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 440/2025/DS-PT

Ngày: 04/9/2025

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 toà: Ông Lê Viết Hòa

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Ông Nguyễn Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Mên – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 29 tháng 8 và 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10- Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2025/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị PA, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 647, Bùi Văn H, tổ 1, khu phố 7, phường LB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (nay là phường LB, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 647, Bùi Văn H, tổ 1, khu phố 7, phường LB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (nay là phường LB, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1960. Có mặt.

2.2 Bà Đỗ Tường Minh Q, sinh năm 1965. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 9, tổ 01, ấp VR, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là phường AL, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn E, bà Đỗ Tường Minh Q:

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Phòng 3.09 chung cư PĐ, tổ 7, khu phố 6, phường PL B, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường PL, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

+ Ông Đặng Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 163, Liên khu 5-6, phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 647, Bùi Văn H, tổ 1, khu phố 34, phường LB, tỉnh Đồng Nai (nay là phường LB, tỉnh Đồng Nai). Có mặt.

3. 2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 02, khu phố AB, phường BL, tỉnh Đồng Nai (nay là phường BL, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Giang H, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 03, khu phố HT, phường BL, tỉnh Đồng Nai (nay là phường BL, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân thị xã BL.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thị xã BL: Ủy ban nhân dân phường AL, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã BL, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của nguyên đơn bà Vũ Thị PA và bà Vũ Ngọc B là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị PA trình bày:

Vào ngày 11/12/2021, bà Vũ Thị PA có thực hiện hợp đồng đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Đại diện bên bán là ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1975, trú tại xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 25/12/2021, hai bên đến Văn phòng công chứng thực

hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các nghĩa vụ liên quan. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Th2 đứng tên. Bà Vũ Thị PA đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20 tháng 01 năm 2022.

Do có nhu cầu xây dựng nhà ở nên vào ngày 19/5/2022, bà Vũ Thị PA cùng cán bộ đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL và cán bộ địa chính xã TP tiến hành đo đạc, cắm mốc theo đúng quy định của pháp luật. Khi chuẩn bị tiến hành đo đạc thì ông E và bà Q đã ra ngăn cản, gây rối không cho cán bộ làm việc. Theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL xác định gia đình ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q lấn đất của bà Vũ Thị PA diện tích 103,9m². Nay bà Vũ Thị PA yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị PA một phần đất diện tích 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL.

2. Ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q thống nhất trình bày:

Ông E và bà Q không lấn đất của bà Vũ Thị PA. Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông E và bà Q khai phá vào khoảng năm 1985 - 1986, ban đầu là trồng tiêu và trồng điều quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, cây tiêu đã chết còn lại cây điều. Ranh giới đất giữa gia đình ông E và bà Q với mảnh đất của ông Võ Tá S (đã chết), bà Nguyễn Thị Ch (sau nay là của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Th3, ông D tách thửa chuyển nhượng trong đó có mảnh Đất chuyển nhượng cho bà Vũ Thị PA), ranh giới hai đầu là 2 cột sắt, cột sắt cuối là giáp ranh với gia đình bà Đặng Thị X, giữa hai cột sắt là hàng cây sống định ranh giữa gia đình chung bà Q, ông E và gia đình bà Ch trước đây. Sau khi khai phá được khoảng mấy năm thì để ổn định cho dân làm ăn Nhà nước đã cấp sổ trắng, giữa gia đình bà Q, ông E và gia đình bà Ch vẫn sống hòa thuận và sử dụng đất ổn định. Qua nhiều lần cấp đổi sổ thì gia đình bà Q, ông E với gia đình bà Ch vẫn sử dụng hàng rào ranh giới ổn định, sau này bà Ch chuyển nhượng cho nhiều người khác thì giữa gia đình bà Q, ông E với những chủ đất đó vẫn sử dụng ranh giới trên ổn định, không có tranh chấp. Đến năm 2021 thì vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng mảnh đất giáp ranh với gia đình bà Q, ông E, ông D tách thửa và chuyển nhượng cho bà Vũ Thị PA thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31 giáp ranh với gia đình bà Q, ông E thì mới xảy ra tranh chấp. Ông D đã cưa hàng cây sống là ranh giới giữa hai bên, còn 2 cọc sắt hai đầu vẫn còn, gia đình bà Q, ông E đã báo chính quyền địa phương lập biên bản làm việc. Nay bà Vũ Thị PA khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Q, ông E có nghĩa vụ trả lại cho bà A phần

đất có diện tích 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước thì bà Q, ông E không đồng ý vì bà Q, ông E không lần đất của bà A. Ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị PA. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Th3, sinh năm 1979 trình bày:

Vào ngày 09/02/2021 bà Th3 có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Y một mảnh đất có diện tích 8859m², trong đó có 300m² đất ở, thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, khi nhận chuyển nhượng trên đất có cây điều. Sau khi nhận sang nhượng đã tiến hành xem xét cây trồng trên đất là vườn điều đã già cỗi sâu đục thân nhiều nên thu dọn chuyển đổi cây trồng và làm thủ tục huyện đổi mục đích sử dụng và tách thửa. Tháng 7 năm 2021, bà Th3 có sang nhượng cho một số người trong đó có ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Nh, thực hiện tách thửa chuyển nhượng cho ông H, bà Nh mảnh đất có diện tích 210,1m², trong đó có 50m² đất ở, thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, các bên đã giao nhận đất, có đo đạc, định vị vị trí đất, bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Nh, sau này ông H và bà Nh, sang nhượng cho những ai thì bà Th3 không biết. Mảnh đất hiện nay là bà Vũ Thị PA đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Vũ Thị PA tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q là chủ thửa đất liền kề. Việc cấp sổ, tách thửa là do cơ quan có thẩm quyền thực hiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1977 trình bày:

Vào khoảng thời gian năm 2021, bà Th2 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1979 và ông D sau đó sang lại cho ai cũng không nhớ vì chỉ mua bán hình thức ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng rồi giao tiền cho nhau, khi mua đất có cây điều. Khi nhận chuyển nhượng biết khu vực đất và không biết vị trí cụ thể, sau khi nhận sang nhượng tôi cũng không canh tác, sau đó bà Th sang nhượng cho người khác, bà Th2 cũng không nhớ người nhận sang nhượng, vì D, Th giới thiệu người nhận sang nhượng bà Th2 chỉ ký giấy rồi nhận tiền, tại thời điểm đó sang nhượng bao nhiêu cũng không nhớ. Hiện nay sang nhượng cho ai, tranh chấp như thế nào bà Th2 cũng không biết.

5. Ông Nguyễn Giang H trình bày:

Vào khoảng thời gian năm 2021 ông Nguyễn Giang H2 với bà Lê Thị Th4 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Th2 một mảnh đất có diện tích

210,1m² thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã thực hiện thủ tục sang nhượng, nhận đất, và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thị Th4 và ông Nguyễn Giang H, khi nhận chuyển nhượng ông H có đến xem và nhận đất, lô đất thẳng, không phải hiện trạng chéo, lô đất nằm bên ngoài vườn Điều, thuộc khu vực đất trồng hết, đã san phẳng đất sỏi, có cọc sắt bốn góc, ông H chỉ đến nhìn đất chứ không có đo đạc, không định vị. Đến tháng 12/2021, ông H ký sang nhượng lại mảnh đất trên cho bà Vũ Thị PA, đã nhận đủ tiền, đã thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Về ranh giới mảnh đất đo đạc, định vị như thế nào thì ông H không biết.

6. *Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã BL ông Tô Mạnh H1 trình bày:* Đối với nội dung yêu cầu theo Công văn số 06/2024/CV-TA ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL thì thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện.

7. *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:*

Về trình tự, thủ tục tách thửa cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, tờ bản đồ số 31: Việc cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Th1 thuộc thửa 922, tờ bản đồ 31, diện tích 7355,5m² đất trồng cây lâu năm; bà Nguyễn Hải Đ thuộc thửa 923, tờ bản đồ 31, diện tích 291m² (50 m² ONT); bà Cao Thị Lộc N thuộc thửa 924, tờ bản đồ 31, diện tích 275,3m² (50 m² ONT); bà Nguyễn Thị Th2 thuộc thửa 925, tờ bản đồ 31, diện tích 259,2m² (50 m² ONT); bà Lê Thị Thu A thuộc thửa 926, tờ bản đồ 31, diện tích 242,3m² (50 m² ONT); bà Đặng Thị Ng thuộc thửa 927, tờ bản đồ 31, diện tích 225,6m² (50 m² ONT); ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Nh thuộc thửa 928, tờ bản đồ 31, diện tích 210,1m² (50 m² ONT) được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại thủ tục số 32, mã số hồ sơ 2.000889 000.00.00.H10 DA mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 1632/QĐ - UB ngày 17/7/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Về thủ tục tách thửa đối với các thửa đất số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, tờ bản đồ số 31 và ký giáp ranh, đo đạc ranh mốc, xác minh thực trạng sử dụng đất, có định vị khi tách thửa thì Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước có ý kiến như sau: Do chủ sử dụng đất không yêu cầu kiểm tra hiện trạng sử dụng đất so với giấy chứng nhận đã được cấp cũng như bản đồ địa chính nên Chi nhánh căn cứ vào bản đồ địa chính, giấy chứng nhận đã được cấp và sử dụng thước dây để xác định kích thước phần diện tích cần tách ra theo yêu cầu của chủ sử dụng đất mà không kiểm tra, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản đồ địa chính. Mặt khác, trường hợp tách thửa nêu trên không có sự thay đổi ranh

giới so với giấy chứng nhận đã cấp nên Chi nhánh không thực hiện lập bản mô tả, ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp có cơ sở cho rằng việc tách thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31 theo bản đồ trích đo của Chi nhánh ngày 02/6/2022 là có sai sót so với thực trạng sử dụng đất diện tích 103,9 m² cần phải thu hồi giấy chứng nhận để điều chỉnh thì cơ quan nào thực hiện: Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, có diện tích 210,1m² (50m² ONT) đã thực hiện chuyển quyền (từ ông Nguyễn Ngọc H sang bà Lê Thị Th4, từ bà Th2 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị PA) nên không thực hiện thu hồi được giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp nêu trên chỉ được thực hiện khi có Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Sau khi Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉ đạo các đơn vị, phòng, ban chuyên môn xem xét, thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai; Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị PA về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị PA một phần đất có diện tích 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 05/12/2025, bà Vũ Thị PA kháng cáo Bản án số 32/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10-Đồng Nai), đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và kháng cáo.

Bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị PA, giữ nguyên Bản án số 32/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10- Đồng Nai)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị PA làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015, nguyên đơn nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà PA và việc thu thập tài liệu, chứng cứ của tòa cấp sơ thẩm HĐXX nhận thấy:

[2.1] Bà PA là chủ sử dụng thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, diện tích 210,1m² tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) theo GCNQSD đất DC 902710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20 tháng 01 năm 2022, nguồn gốc đất do bà PA nhận chuyển nhượng. Khi nhận đất có đóng cọc sắt để xác định ranh mốc rõ ràng. Đất có cạnh phía Đông tiếp giáp với đất của Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q. Tuy nhiên, khi bà A sử dụng đất thì bị gia đình ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q ngăn cản và lấn đất của bà Vũ Thị PA diện tích 103,9m² nên bà PA khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông E và bà Q phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Tường Minh Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị PA và cho rằng: Diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông E và bà Q khai phá vào khoảng năm 1985 -1986 và quản lý sử dụng ổn định, đất của ông E và bà Q có tiếp giáp với đất của ông S, bà Ch trước đây, gia đình ông E và các chủ đất trước đây không có tranh chấp, đất có ranh giới rõ ràng. Khi gia đình bà Ch chuyển nhượng đất cho người khác đến khi bà Nguyễn Thị Th1, ông D nhận chuyển nhượng lại diện tích đất này thì phát sinh tranh chấp, ông D phá bỏ hàng rào, cắt bỏ cây trồng trên đất, tách ra nhiều thửa để chuyển nhượng, trong số đó có thửa số 928, tờ bản đồ số 31 là phần đất tiếp giáp với đất của gia đình ông E đang có tranh chấp cũng được chuyển nhượng qua nhiều người đến nay thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị PA.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Khi phát hiện đất bị gia đình ông E, bà Q lấn chiếm, bà PA tự liên hệ nhờ cơ quan chức năng kiểm tra diện tích thửa đất số 928, theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã BL do bà PA cung cấp thì diện tích đất xem xét buộc ông E và bà Q phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 103.9m^2 , kết quả đo đạc này không phải là căn cứ để giải quyết vụ án vì không thể hiện đầy đủ vị trí, tọa độ, các mốc của đất tranh chấp, không thể hiện thửa đất 914 của ông E, bà Q, việc đo đạc không có sự chứng kiến của ông E và bà Q. Sau khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm yêu cầu đương sự liên hệ cơ quan chức năng đo đạc, theo Mẫu trích đo số 198/2024 của VPĐKĐĐ chi nhánh thị xã BL được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 22/10/2024 (BL 353) thì chỉ thể hiện diện tích đất thực tế của thửa đất 110 (thửa 914 cũ) của ông Nguyễn Văn E là $1732,0\text{m}^2$ tăng $402,4\text{m}^2$ so với GCN đã cấp, diện tích đất tranh chấp với các thửa đất giáp ranh là $381,2\text{m}^2$, kết quả đo đạc không thể hiện hình thể thửa đất 928 và cũng không thể hiện diện tích đất đang tranh chấp giữa thửa 928 của bà A với ông E, bà Q là bao nhiêu m^2 , vị trí, sơ đồ, tọa độ của phần đất tranh chấp cũng không được thể hiện là thiếu sót.

[2.3] Thửa đất thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, diện tích $210,1\text{m}^2$ tọa lạc tại ấp PL, xã TP, thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) theo GCNQSD đất DC 902710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20 tháng 01 năm 2022 cho bà Vũ Thị PA có nguồn gốc của gia đình ông S, bà Ch. Từ năm 2012 thì các GCNQSD đất cấp cho bà Ch thể hiện diện tích đất thuộc ấp PL, xã TP, thị xã BL (BL69), sau đó đất được cấp đổi nhiều lần cho đến khi bà A nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSD đất vẫn được xác định đất thuộc ấp PL. Tuy nhiên, khi Tòa cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2024, trong Biên bản xem xét thẩm định và trong Biên bản định giá tài sản của cấp sơ thẩm lại xác định phần đất tranh chấp thuộc ấp VR, xã TP. Như vậy, vị trí thửa đất tọa lạc tại ấp PL hay ấp VR chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

[2.4] Về thu thập tài liệu, chứng cứ: Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của bị đơn ông E, bà Q xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do ông E, bà Q khai phá, sử dụng từ 1985, 1986, trồng cây điều, đất giáp với đất của gia đình bà Ch có ranh giới rõ ràng để các định phần đất tranh chấp đã được cấp GCN cho bà A thuộc quyền sử dụng của ông E, bà Q là chưa đầy đủ căn cứ, bởi lời trình bày của ông E, bà Q xét thấy còn nhiều điểm chưa rõ cần phải thu thập các tài liệu, chứng cứ cần thiết khác để chứng minh như:

Theo các tài liệu cấp GCNQSD đất cho gia đình ông E, bà Q từ năm 1991 (BL220) và qua nhiều lần cấp đổi GCNQSD đất cho gia đình ông E cũng như GCNQSD đất cấp cho gia đình bà Ch từ năm 1999 (BL 68) và cũng qua

nhiều nhiều lần cấp đổi GCNQSD đất cho gia đình bà Ch đều thể hiện cạnh tiếp giáp giữa 2 nhà là một đường thẳng, phần đất của bà Ch sau này được chuyển nhượng qua nhiều người cho đến nay là bà PA đang sử dụng một phần (thửa 928 hiện nay), tất cả đều thể hiện cạnh tiếp giáp với đất của ông E là đường thẳng, không phải là đường chéo như kết quả đo đạc thực tế hiện trạng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông E, bà Q xác định có biết sơ đồ thửa đất trên GCNQSD đất không phù hợp với thực tế, phần đất trA chấp nằm ngoài GCNQSD đất của ông E, bà Q nhưng qua nhiều lần cấp đổi lại GCNQSD đất ông bà vẫn không yêu cầu cơ quan chức năng điều chỉnh cho phù hợp?. Hơn nữa, khi xảy ra tranh chấp với ông D, bà Th (trước khi ông D, bà Th chuyển nhượng đất cho người khác), gia đình ông E và bà Q cho rằng ông Dũng có hành vi đã cưa cây điều, phá bỏ hàng rào để lấy đất, vụ việc được UBND xã đã hòa giải không thành nhưng sau đó bên ông E, bà Q vẫn không khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình?. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ được ranh giới đất như ông E bà Q tự nhận như hiện nay có được gia đình bà Ch và những chủ sử dụng đất sau này có xác nhận là đúng với vị trí ranh đất ở thời điểm gia đình bà Ch còn sử dụng đất không? Tài sản trên đất gồm có 02 cây điều do ai trồng (bà Ch hay ông E) để xác định rõ phần đang đất tranh chấp trước đây là ai do ai là người quản lý, sử dụng?

Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông E, bà Q đồng thời nhận định thủ tục cấp GCNQSD đất không chặt chẽ để xác định phần đất tranh chấp giữa bà A và gia đình ông E, bà Q thuộc quyền sử dụng của ông E, bà Q trong khi diện tích đất này thuộc GCNQSD đất cấp cho bà A là chưa đủ căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà A.

Xét thấy, việc giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm còn nhiều nội dung chưa được làm rõ, cấp phúc thẩm không bổ sung được nên cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị PA, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Đề nghị của Đại diện VKS đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị PA, giữ nguyên Bản án số 32/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai) không phù hợp nên không được chấp nhận.

[4] Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị PA được chấp nhận nên bà PA không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị PA.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai). Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai giải quyết lại theo quy định chung

[2] Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Vũ Thị PA không phải chịu, Chi cục thi hành án dân sự thị xã BL nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 10 - tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho bà PA số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002381 ngày 18 tháng 12 năm 2024.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 10;
- TAND, VKS khu vực 10;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Hòa