TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **637/2026/**DS-PT
Ngày: **21 - 8 - 2026**
V/v *"Tranh 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 Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Kỳ Anh – 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: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 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 503/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2026/DS-ST ngày 22 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Nai bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 673/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 712/2026/QĐ-PT ngày 17/8/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp B, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là ấp M, xã N, Thành phố Đ) (có mặt).

Bị đơn:

- **Ông Vũ Đại D,** sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp C, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là ấp M, xã N, Thành phố Đ) (có mặt).

- **Bà Phạm Thị T,** sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp G, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là ấp M, xã N, Thành phố Đ) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp G, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ) (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Bà **Nguyễn Thị Đ1**, sinh năm 1956. Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã N, tỉnh Đồng Nai) (nay là Thành phố Đ) (vắng mặt).

2. Bà **Bùi Thị N**, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp M, xã N, tỉnh Đồng Nai) (nay là Thành phố Đ) (vắng mặt).

3. Bà **Vũ Thị C**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp M, xã N, tỉnh Đồng Nai) (nay là Thành phố Đ)(vắng mặt).

4. **Ngân hàng nghiệp và triển nông thôn Việt Nam**. Địa chỉ: Số B, đường L, Phường G, Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

(Ông Đ1, ông D có mặt, bà T, bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ là chủ sử dụng thửa đất số 3, tờ bản đồ số 27, diện tích 34.013m^2, địa chỉ: ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/11/2004, nguồn gốc đất này do gia đình ông Đ mua của ông Vũ Văn L từ năm 1990 (Lúc mua đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông Vũ Đại D là ông của Vũ Văn L và là chủ sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 24 thuộc địa phận xã M tiếp giáp với cạnh phía đất của ông Đ. Năm 1992, ông trồng cao su trên toàn bộ phần đất mua của ông L nhưng do trẻ em gia đình ông D hay chơi trên phần ranh đất khiến cây cao su bị hư hại nên ông Đ cho rào lui lại vào trong để bảo vệ vườn cây và ông D có trao đổi ông Đ chừa phần diện tích ngang khoảng 02m dài khoảng 300m cho gia đình ông D đi nhờ vào nhà của ông. Năm 2004, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích mua từ ông L. Tháng 12 ông Đông dời hàng rào cho đúng với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D không cho và nói phần diện tích đất ngang khoảng 02m dài khoảng 300m là của gia đình ông và ông đã cho xây một bể nuôi lươn diện tích 1,5m x 4m trên đất. Ông Đ không đồng ý và trao đổi với ông D phần đất này ông mượn ông Đ cho gia đình ông đi nhờ vào nhà, nay ông Đ lấy lại để rào nhưng ông D vẫn khẳng định phần đất này là của gia đình ông D. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa buộc ông Vũ Đại D trả lại cho ông Đ phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 600m^2 của ông Đ đồng thời tháo dỡ bể nuôi lươn có diện tích khoảng 1,5m x 4m xây dựng trên phần đất lấn chiếm theo quy định của pháp luật.

Đồng thời cũng tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 27, diện tích 34.013m^2, địa chỉ: ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ) của ông Đ. Bà Phạm Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 24 tiếp giáp với cạnh phía đất của ông, nguồn gốc đất của bà T là do nhận chuyển quyền từ cha mẹ bà là ông Phạm Văn V, bà N. Đầu năm 2023, ông Đ cho đo đạc lại thửa đất để làm hàng rào thì phát hiện gia đình ông V đã lấn qua cạnh phía phần diện tích khoảng 03m mặt tiền đường đất chạy dài khoảng 250m, diện tích lấn chiếm khoảng 500m^2. Gia đình ông V đã cho dựng cột bê tông và xây hàng rào B40 cao khoảng 02m trên phần đất lấn chiếm này. Ông Đ đã trao đổi với gia đình ông V, bà N về việc trả lại đất cho ông Đ nhưng ông bà không đồng ý, do đó ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị T trả lại cho ông Đ phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 500m^2 đồng thời tháo dỡ phần hàng rào cột bê tông lưới B40 xây dựng trên phần đất lấn chiếm của ông Đ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Đại D trình bày:

Thửa đất diện tích 10.924,0m^2 đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai), đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 653071 ngày 15/12/2006 cho ông và bà Nguyễn Thị Đ1 có nguồn gốc do ông D, bà Đ1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T1 vào năm 1991, có làm giấy tay. Bà T1 đi về Bắc sau khi bán đất cho ông D, bà Đ1, khi đó bà T1 có địa chỉ ở chỗ đất ông D ở sau khi bán đất cho ông D bà chuyển đi, đi đâu ông D không biết, nếu bà còn sống thì nay cũng gần 90 tuổi. Khi mua thì chiều ngang 25m, dài 517m, tính đường nhựa hiện nay tới mép suối. Theo ông D thì hiện nay không đủ chiều dài vì bị thu hồi 1 phần làm đường nhựa và suối cũng lở rộng ra so với trước đây. Năm 2006 ông D kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sổ cấp có 23.1m ngang mặt đường, mép suối không nhớ. Một bên giáp ông Đ1 và 1 bên giáp ông Lê Văn T2 trí tứ cận thửa đất ngoài đường có thay đổi do làm đường nhựa, còn lại nguyên vị trí, các bên sử dụng ổn định. Về phần đất thu hồi làm đường cũng không biết bao nhiêu. Diện tích đất trước làkhoảng 1,2 ha nhưng sau này 10.924,0m^2. Hiện nay ông D chưa kê khai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về vị trí ranh giới đất của ông Đ1 và ông D có cột mốc lộ giới của nhà nước phân định 2 xã M và M. Đất của ông D hoàn toàn bên Minh L1 và ông Đ1 bên Minh T3. Khúc từ đường nhựa vào tới nhà ông D thì từ vị trí cột mốc đó ông Đ1 làm hàng rào rào đất của ông lại, bên ông D không rào,

ông D sử dụng bên ông D còn ông Đ1 sử dụng từ rào của ông vô đất ông Đ1. Từ đoạn nhà ông D xuống suối thì có mương nước do ông D đào để cho nước chảy xuống suối. Từ xưa tới giờ 2 bên vẫn sử dụng và con mương làm ranh giới phân định hiện trạng sử dụng 2 bên. Sau thời gian ông Đ1 khởi kiện Tòa án xuống đo xong ông Đ1 tự ý tháo 1 đoạn rào rồi sang đất ông D đòi đào làm hàng rào lại nhưng ủy ban xã xuống giải quyết nên ông Đ1 mới chịu dừng lại. Theo sơ đồ đo đạc của địa phương thể hiện ở đoạn giữa ranh giới đất của ông Đ1 và ông thì hiện trạng ông Đ1 đã làm 1 phần hàng rào trong diện tích 10924.0m^2 đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ), ông D không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì về việc này vì từ xưa tới nay các bên đã sử dụng đất đai ổn định, có hàng rào ranh giới, đất được cấp sổ đúng quy định nên ông D cũng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ1. Về tài sản trên đất tranh chấp ông D có xây bể nuôi con lươn khoảng năm 2010, còn toàn bộ đất ông D thì ông trồng cao su khai thác rồi trồng điều, sau đó lại cưa trồng mít, cây ăn trái như hiện nay. Khi ông trồng cây, xây bể nuôi lươn thì ông Đ1 không ý kiến gì, khoảng 1 năm nay không tự dưng sao đó lại đi khởi kiện ông D và bên bà V (nay chủ đất là chị T).

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị T - bà Phạm Thị H trình bày:

Thửa đất diện tích 17302.0m^2 đất thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ), đất được Sở nguyên và trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 157895 ngày 02/12/2021 cho bà Bùi Thị N,có nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T, sinh năm 1985, CMND số 285096849, địa chỉ ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ); thửa đất số 8, tờ bản đồ số 27, do mẹ bà T là bà Bùi Thị N tặng cho. Thửa đất này trước đây là cha mẹ bà T là ông Phạm Văn V, bà Bùi Thị N khai phá năm 1992, năm 2004 ông V, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2021 thì cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc khai hoang thì diện tích bao nhiêu, vị trí tứ cận như thế nào bà H không nắm rõ nhưng hiện trạng vẫn giữ nguyên như giấy chứng nhận được cấp hiện nay. Tứ cận 1 bên giáp đường 1 bên giáp suối, 1 bên giáp ông Trung B, bên còn lại giáp ông T4. Đối với việc thu hồi đất làm đường bà H không nắm rõ vì khi làm khả năng sổ đã trừ hành lang lộ giới. Hiện nay vị trí đất của ông Đ1 và bà T có phân

định bằng mương thoát nước do bà N đào từ đầu đến cuối đất, mương được đào từ khi khai hoang. Năm 2021 bà N làm nhà mới xây hàng rào như hiện nay. Khi bên bà T xây dựng công trình ông Đ1 có ra thống nhất ranh giới bên bà T mới xây hàng rào. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ1 bà T không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bùi Thị N trình bày:

Bà N là mẹ ruột của bà T và hiện nay đang sống cùng bà T. Thửa đất diện tích 17302.0m^2 đất thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 157895 ngày 02/12/2021 cho bà Bùi Thị N, có nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T, sinh năm 1985, CMND số 285096849, địa chỉ ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ) có nguồn gốc là do vợ chồng bà N, ông Phạm Văn V khai phá năm 1992. Năm 2004 bà N, ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2014 ông V mất, năm 2021 thì cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N, sau đó vài tháng bà N làm thủ tục tặng cho con gái là bà Phạm Thị T. Lúc khai hoang chiều ngang bao nhiêu bà N không nắm rõ nhưng hiện trạng vẫn giữ nguyên như giấy chứng nhận được cấp hiện nay. Tứ cận 1 bên giáp đường đỏ, 1 bên giáp suối, 1 bên giáp ông Trung B, bên còn lại giáp ông T4. Hiện nay ngoài đường có thay đổi do làm đường nhựa, suối vẫn như xưa, bên ông T5 bán cho ông Đ1, bên ông T4 bán cho ông H1. Khi làm đường thì có thu hồi đất không bà N nắm rõ vì khi làm sổ khả năng họ đã trừ hành lang lộ giới. Về ranh giới ông Đ1 và bà T có phân định bằng mương thoát nước do vợ bà N, ông V đào từ đầu đến cuối đất, mương được đào từ khi khai hoang. Năm 2021 bà N làm nhà mới xây hàng rào như hiện nay. Khi xây dựng công trình ông Đ1 có ra thống nhất ranh giới gia đình bà N mới xây hàng rào. Nay ông Đ1 khởi kiện yêu cầu bà T trả lại đất lấn chiếm bà N không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:

Bà Đ1 là vợ của ông Vũ Đại D. Bà Đ1 có thửa đất diện tích 10924.0m^2 đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ), đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 653071 ngày 15/12/2006 mà hiện nay ông Nguyễn Văn Đ đang tranh chấp ranh giới đất giữa hai bên. Hiện nay ông

Nguyễn Văn Đ khởi kiện ông Vũ Đại D đòi trả đất thì ý kiến của bà Đ như sau: Bà Đ thống nhất với ý kiến của ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, mọi ý kiến của ông D trình bày tại tòa án thì bà Đ cũng thống nhất với ý kiến của ông D. Ngoài ra bà Đ không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Bà C1 là vợ ông Nguyễn Văn Đ. Thửa đất diện tích 34.013m^2 đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ), đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 025099 ngày 20/11/2004 cho ông và bà Vũ Thị C có nguồn gốc từ đâu bà C không biết, tài sản này khi bà C lấy ông Nguyễn Văn Đ thì đã có rồi, khi nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới cấp cho 2 vợ chồng vì khi ông Đ từ ngoài Thái Bình vào đây sinh sống không có hộ khẩu nên nhập vào hộ khẩu bà C. Khi làm thủ tục cấp sổ nước lại cấp cho cả hai vợ chồng. Vị trí tứ cận 1 bên giáp ông D, 1 bên giáp bà N nay là của bà T, phía trước giáp đường nhựa, bên dưới giáp suối. Hiện nay bà C không còn sống chung với ông Đ, bà C đi làm nên thuê nhà trọ ở còn đất trong đó ông Đ quản lý, khai thác sử dụng nên ranh giới các bên như thế nào bà không biết chỉ có ông Đ biết rõ, bà C ra ngoài Minh L1 từ năm 2008 nên mọi việc liên quan đến thửa đất bà C không còn biết nữa, bà C đề nghị Tòa án cứ làm việc với ông Đ, vụ việc tranh chấp nêu trên bà C để ông Đ toàn quyền quyết định.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa liên quan Ngân hàng N1 không có ý kiến, vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ nhiều lần.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2026/ ngày 22/5/2026, của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đồng Nai đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc ông Vũ Đại D trả lại 600m^2 đất và phá dỡ một bể nuôi lươn (theo sơ đồ đo vẽ ngày 07/11/2025 trên thửa đất số 01 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, TP .) đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 653071 ngày 15/12/2006 cho ông Vũ Đại D, bà Nguyễn Thị Đ1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc bà Phạm Thị T, trả lại 500m^2 đất (theo sơ đồ đo vẽ ngày

07/11/2025 trên thửa đất số 8, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY157895 ngày 02/12/2021 cho bà Bùi Thị N,có nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T cập nhật trang 4.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và hiệu lực bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/6/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. quy định tại khoản 1 Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo trong hạn luật định, hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án: Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, đối chiếu các quy định của pháp luật; xét thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa toàn bộ Bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là không có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyênbản án sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ làm hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủCăn khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có kháng cáo nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung, xét kháng cáo của nguyên đơn.

Về nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp: Thửa đất số 3 tờ bản số 27 tọa lạc tại M, C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ) có nguồn gốc của ông Vũ Văn L, năm 1990 ông L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 30/11/2004, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 025099 với diện tích 34.013m^2.

Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ) có nguồn gốc của Nguyễn Thị T6 chuyển nhượng cho ông Vũ Đại D và bà Nguyễn Thị Đ1 vào năm 1991, ngày 15/12/2006, ông D, Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 653071 với diện tích 10.924.0m^2.

Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ) có nguồn gốc bà Bùi Thị N ngày 02/02/2021 bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 157895 với diện tích 17.302.0m^2, ngày 18/6/2026 bà N tặng cho bà T quyền sử dụng đất, có nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T được cập nhật trang 4.

Thửa đất số 3 tờ bản số 27 tọa lạc tại M, C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, thành phố Đ) của ông Nguyễn Văn Đ nằm giữa, phía của thửa đất giáp với thửa đất số1 tờ bản đồ số 24 (xã M cũ) của ông Vũ Đại D, phía của thửa đất giáp với thửa đất số 8 tờ bản đồ 27 (xã M cũ) của bà Phạm Thị T. Ông Nguyễn Văn Đ cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông mà ông được cấp năm 2004 có số đo chiều ngang mặt đường đất là 68.8m, phía sau có chiều ngang giáp suối D1 là 82,3m. Quá trình sử dụng đất bị đơn ông Vũ Đại D đã lấn của ông theo bề ngang mặt đường khoảng 02m, chiều dài 300m tương ứng diện tích khoảng 600m^2 (phía và bà Phạm Thị T đã lấn của ông 03m mặt tiền đường đất chạy dài khoảng 250m, diện tích lấn chiếm khoảng 500m^2 (phía Nam).

Căn cứ vào các chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2025; Biên bản đo vẽ hiện trạng ngày 5/6/2025 sơ đồ đo đạc ngày 07/11/2025, văn bản số 745/VPĐK –TTLT ngày 27/01/2026 của Văn phòng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; Công văn 138/VPDKCT ĐK&GCN ngày 21/01/2026 của Văn phòng ký tỉnh Đ – Chi nhánh C2 cùng các tài liệu liên quan đến giấy tờ kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất thể hiện:

- Giữa thửa đất số 3 tờ bản đồ số 27 (xã M cũ) thuộc quyền sử dụng của ông Đ với thửa đất số 1 tờ bản đồ số 24 (xã M cũ) của ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên phần đất tranh chấp có một hàng rào bằng trụ sắt, lưới B40 dài 45m hàng rào này do chính ông Nguyễn Văn Đ xây dựng từ năm 1992, hàng rào này được cắm từ điểm đầu là đường số 9 (ông Đ tháo dỡ khi xảy ra tranh chấp, tiếp đến là hàng rào bằng trụ bê tông rào bằng dây kẽm gai đến sát nhà ông D, tiếp đến là một mương thoát nước do ông D đào từ trước đến nay, hàng rào và mương nước này là đường phân cách giữa hai thửa đất mà ông Đ cũng như ông D thừa nhận sự tồn tại hơn 30 năm nay. Mặt khác, ranh giới ông Đ xác định khi thẩm định và đo đạc nằm ngoài ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được cấp vào năm 2004, nằm trong thửa đất số 3 của ông D, số liệu đo đạc thẩm định phần diện tích này là 892,4m^2. Trong khi ranh giới ông D chỉ đúng với hàng rào và mương nước hiện hữu và nằm trong ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được cấp.

- Giữa thửa đất số 3 tờ bản đồ số 27 (xã M cũ) thuộc quyền sử dụng của ông Đ với thửa đất số 8 tờ bản đồ số 27 (xã M cũ) của bà Phạm Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo vẽ và xem xét thẩm định bà T đã xây dựng một hàng rào bằng móng gạch, cột bê tông kéo lưới B40 dài 65m; theo bà T sau khi được cha mẹ cho toàn bộ thửa đất số 8 tờ bản đồ số 27, năm 2021 bà đã làm nhà và dựng hàng rào này đúng theo ranh là mương nước mà ông V bà N đào từ lúc khai hoang thửa đất là năm 1992 đến nay và đúng diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ông Đ chỉ ranh sang phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 8, ngoài ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 3 của ông Đ, diện tích phía trước mặt đường số 9 có số đo là 367,5m^2, phần diện tích phía sau giáp suối Đông 275,1m^2, nhưng ông Đ chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích phía trước mặt đường số I. Như vậy, hai diện tích đất này đều nằm trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CY157895 ngày 02/12/2021 của ông V bà N và nay là của bà T. Ông Đ cũng thừa nhận mương nước là do ông V1 bà N đào và từ trước đến nay ông sử dụng phần đất giáp với bà T theo ranh thực tế là mương nước trước đây do ông V đào và hàng rào hiện tại do bà T xây dựng, nhưng lại cho rằng ông V, bà N và sau này là bà T đã lấn sang đất của ông ở phần phía trước giáp mặt đường như yêu cầu khởi kiện.

Đối chiếu kết quả đo đạc và thẩm định tại chỗ với kết quả phê duyệt bản đồ địa chính năm 2024 của Sở T và kết quả chỉ ranh của các đương sự thì đất của ông Đ đang sử dụng là 35.168.2m^2 trong khi diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 34.013.0m^2 (ông Đ đang sử dụng lớn hơn phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.155.2m); trong khi đất của ông D đang sử dụng là 10.830,7m^2 còn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D được cấp là 10.924,0m^2 giảm 86,6m^2. Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương cũng đã có Công văn trả lời xác định có sự chênh lệch về các số đo này tại văn bản số thẩm định của Tòa án. 250/VPĐK.CT-ĐK&GCN ngày 06/2/2026 là phù hợp với kết quả đo vẽ. Do đó, yêu cầu khởi của ông Nguyễn Văn Đ về việc tranh chấp quyền dụng đất với ông Vũ Đại D, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Phạm Thị T là không có căn cứ.

Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ôngNguyễn Văn Đ2 về việc yêu cầu Vũ Đại D trả lại 600m^2 đất và phá dỡ một bể nuôi lươn trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 24 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ) và yêu cầu bà Phạm Thị T trả lại diện tích 500m^2 tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ) là đúng quy định.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2026/DSST ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân KV10 - Đồng Nai.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, trừ vào số tiền án phí kháng cáo đã nộp (ông Đ đã nộp xong).

[4]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5]. Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2026/DS-ST ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân KV10 - Đồng Nai.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 184, 186, 217, 218, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 158, 161, 163, 189, 175, 688 Bộ luật Dân sự; các Điều 98, 100, 101, 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc ông Vũ Đại D trả lại 600m^2 đất và phá dỡ một bể nuôi lươn (theo sơ đồ đo vẽ ngày 07/11/2025 trên thửa đất số 01 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ) đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 653071 ngày 15/12/2006 cho ông Vũ Đại D, bà Nguyễn Thị Đ1).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc bà Phạm Thị T, trả lại 500m^2 đất (theo sơ đồ đo vẽ ngày 07/11/2025 trên thửa đất số 8, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 27 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, Thành phố Đ) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY157895 ngày 02/12/2021 cho bà Bùi Thị N, có nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý là tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T).

3. Về án phí dân sự

- Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự ông 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0004811 ngày 10/3/2025 và biên lai số 0004810 ngày 10/3/2025 tại Chi cục hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10, Thành phố Đ).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân

sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0013338 ngày 05/6/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Đ (ông Đ đã nộp xong).

4. Chi phí thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu số tiền được trừ vào số tiền phí thẩm định 3.000.000 đồng, chi phí định giá 3.000.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

5. Chi phí đo đạc: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu số tiền 6.919.944 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng phí đo đạc ông Đ đã nộp

5. Hiệu lực của án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 10 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự Thành phố Đồng Nai.
- Các đương sự;.
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương