

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **607/2025/DS-PT**

Ngày: 15-12-2025

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 tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga

*Các Thẩm phán:*

Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 12 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 363/2025/TLPT - DS ngày 17 tháng 10 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, 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 số 478/2025/QĐPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

***\*Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ D, khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

***\*Bị đơn:*** 1. Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1956

2. Ông Vũ Minh Đ, sinh năm 1949

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

3. Bà Phan Ngọc B, sinh năm 1969

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: Tổ F, KP P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước; Nơi cư trú: Tổ H, khu phố H, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Hoàng X, sinh năm 1950. Địa chỉ: Tổ D, khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (ông Nguyễn Hoàng X đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị G)

2. Anh Vũ Minh C, sinh năm 1977

3. Anh Vũ Văn V, sinh năm 1982

4. Chị Vũ Thị T, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

5. Chị Nguyễn Thị Thảo V1, sinh năm 2003

Địa chỉ: Tổ F, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

*\*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phan Ngọc B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Năm 2006 vợ chồng bà G và ông X nhận sang nhượng một thửa đất của một người dân tộc tên là Điều D (hiện nay không xác định được ông Điều D đang ở đâu), khi nhận sang nhượng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007 bà G đăng ký và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01213 ngày 27/4/2007, diện tích 4.933m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33, địa chỉ tại: Ấp B, xã A huyện B, nay là khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Năm 2011 bà G, ông X chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn H một phần thửa đất có diện tích 1.833,2m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 3.099,8m<sup>2</sup> được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00605 ngày 19/9/2011 và đổi số thửa thành 410.

Quá trình sử dụng đất thì những người sử dụng đất liền kề gồm: ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L lấn chiếm 396,6m<sup>2</sup>; ông bà Phan Ngọc B, Nguyễn Văn H lấn chiếm 259,9m<sup>2</sup> trong tổng số 3.099,8m<sup>2</sup> của thửa đất số 410 của bà G và ông X.

Bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L trả lại cho bà G và ông X 396,6m<sup>2</sup> đất; buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và Phan Ngọc B phải trả lại cho bà G và ông X 259,9m<sup>2</sup> đất.

Tại bản tự khai ngày 11/11/2023 ông Nguyễn Văn H và bà Phan Ngọc B trình bày: thửa đất của ông H và bà B được họ khai phá từ năm 1986, năm 2010 cán bộ đo đạc đo nhầm toàn bộ diện tích đất của ông H, bà B vào đất của bà G.

Đến năm 2011 ông H mới tiến hành tách thửa đối với phần đất của họ ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G. Năm 2014 bà G tiến hành làm hàng rào bằng trụ bê tông + kẽm gai và trồng cây tràm trên diện tích đất của bà G. Năm 2017 ông H tiến hành xây tường rào theo hàng rào của bà G và trồng cây rừng trên thửa đất của họ. Khi đó bà G và ông H có thương lượng về việc bà G bán cho ông H 3m đất ngoài bìa suối với giá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), việc mua bán này chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không lập văn bản. Ông H, bà B đề nghị Tòa án xem xét.

Tại đơn ý kiến ngày 10/11/2023 bà Trịnh Thị L trình bày: vào năm 2013 gia đình bà Trịnh Thị L và Gia đình bà Nguyễn Thị G đã xảy ra tranh chấp đất. Bà L đã yêu cầu chính quyền giải quyết tranh chấp. Khi đó bà G đã xác định ranh giới đất và đã tự làm hàng rào để ngăn cách phần đất của gia đình bà G. Phần đất tranh chấp mà bà G nhận là đất của bà G thì gia đình bà L đã sử dụng trên 30 năm. Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G.

Ông Vũ Minh Đ vắng mặt nên không có ý kiến.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên không có ý kiến.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai) tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X đối với ông Nguyễn Văn H và bà Phan Ngọc B. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Phan Ngọc B và chị Nguyễn Thị Thảo V1 phải trả cho bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X 259,9m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 410, tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ: khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận như sau: Phía bắc giáp với đất thuộc thửa đất số 410, phía Nam giáp thửa đất số 411, phía đông giáp thửa đất số 199, phía tây giáp suối. Buộc ông H, bà B phải di dời hoặc phá bỏ tường rào có kết cấu: móng xây bằng đá hộc, tường xây bằng gạch ống, chiều cao 3m, chiều dài 36,26m và 09 cây cắm lai 05 năm tuổi trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X.

(Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B lập ngày 27/2/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B duyệt ngày 20/3/2024)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X đối với ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L về việc buộc ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L trả lại cho bà G, ông X diện tích đất 396,6m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phan Ngọc B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên huỷ một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc bà Nguyễn Thị G khởi kiện buộc bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm 259,9m<sup>2</sup> và phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Ngày 08/7/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, yêu cầu được lấy lại phần đất theo sổ đỏ của bà G.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông H bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

*\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phan Ngọc B; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 10- Đồng Nai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn 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 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phan Ngọc B HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa bà G với ông Đ bà L:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Hoàng X sử dụng đất từ năm 2006; nguồn gốc đất là sang nhượng của người khác. Đến năm 2007 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.933m<sup>2</sup>. Đến năm 2011 bà G, ông X chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn H một phần thửa đất có diện tích 1.833,2m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 3.099,8m<sup>2</sup> được cấp lại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH 00605 ngày 19/9/2011 và đổi số thửa thành thửa số 410 như hiện nay. Giáp ranh cạnh hướng bắc thửa đất số 410 của bà G ông X là các thửa đất số 141, 142, 106 của ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thì hiện nay thửa đất số 410 của bà G và ông X bị thiếu 396,6m<sup>2</sup>, phần đất thiếu này đang được ông Đ bà L sử dụng chung trong các thửa 141, 142, 106.

Tuy nhiên quá trình thụ lý và giải quyết vụ án phía bà G, ông X không chứng minh được diện tích đất 396,6m<sup>2</sup> này là của mình. Tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 15/5/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện ranh giới thực tế giữa bà G, ông Đ và bà L đang sử dụng được xác định bằng hàng rào, cọc bê tông do bà G là người trực tiếp làm hàng rào; diện tích đất tranh chấp 396,6m<sup>2</sup> do ông Đ, bà L sử dụng từ trước tới nay, hiện nay còn các gốc cây tràm do ông Đ, bà L trồng. Phù hợp với lời khai của bà G tại Biên bản lấy lời khai của bà G ngày 15/5/2024 (bút lục 100) và lời khai của bà G tại phiên tòa: *Ranh giới giữa thửa đất của gia đình bà G với đất của gia đình ông Đ, bà L được ngăn cách bởi hàng rào cột bê tông do bà G trực tiếp rào; từ trước tới nay vợ chồng bà G chỉ sử dụng đất từ hàng rào cột bê tông trở lại, phía bên kia hàng rào thì do gia đình ông Đ bà L sử dụng.* Do đó không có căn cứ chứng minh 396,6m<sup>2</sup> tranh chấp giữa vợ chồng bà G ông X với ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L là đất của bà G ông X nên Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, ông X là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa bà G với ông H bà B:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 411 của ông H, bà B được tách ra từ thửa đất số 176 của bà G, ông X. Các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất đã có từ trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do nhầm lẫn nên năm 2007 thửa đất của ông H bà B bị cấp nhầm vào sổ đất của bà G, ông X. Đến năm 2011 hai bên mới tiến hành tách ra thành thửa đất số 410 của bà G, ông X và thửa 411 của ông H, bà B (thông qua thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Các bên đều thừa nhận trước khi ông H xây dựng tường rào kiên cố thì ranh giới đất của hai bên được xác định bằng hàng rào cột bê tông + kẽm gai. Ông H xác định xây dựng tường rào trên cơ sở hàng rào có sẵn trước đó và việc ông H xây tường rào vào thời điểm năm 2017. Tại phiên tòa phúc thẩm bà G thừa nhận có biết và chứng kiến việc ông H xây dựng tường rào hiện đang tồn tại như biên bản thẩm định tại chỗ ghi nhận nhưng bà không có ý kiến ngăn cản, phản đối hay khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền

và các bên vẫn quản lý, sử dụng phần diện tích của mình từ trước đến nay trên cơ sở hàng rào đã xác định. Đến khi bà G có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất thì trên cơ sở số liệu đo đạc của Cơ quan chuyên môn căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp bà G cho rằng ông H, bà B lấn chiếm đất của bà là không phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng đất giữa các bên. Ngoài ra, trên phần diện tích 259,9m<sup>2</sup> đất tranh chấp ông H, bà B có trồng 09 cây cắm lai vào năm 2017 (Biên bản xem xét, thẩm định ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long thể hiện). Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định bị đơn có hành vi lấn chiếm là không đủ cơ sở. Việc Tòa sơ thẩm buộc ông H, bà B phải di dời hoặc phá bỏ tường rào có kết cấu: móng xây bằng đá hộc, tường xây bằng gạch ống, chiều cao 3m, chiều dài 36,26m và 09 cây cắm lai 05 năm tuổi trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X là không phù hợp.

[3] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G không có cơ sở để chấp nhận. Có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H, bà B. Cần sửa một phần Bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

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

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G không được chấp nhận nên bà G phải chịu án phí theo quy định. Do bà G là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo luật định. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H, bà B được chấp nhận nên ông H, bà B không phải chịu án phí theo quy định.

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

*Vì các lẽ nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phan Ngọc B.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phan Ngọc B. Về việc:

- Buộc ông H, bà B và chị V1 phải trả cho bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X diện tích 259,9m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 410, tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ: khu phố B, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận như sau: Phía bắc giáp với đất thuộc thửa đất số 410, phía Nam giáp thửa đất số 411, phía đông giáp thửa đất số 199, phía tây giáp suối.

- Buộc ông H, bà B phải di dời hoặc phá bỏ tường rào có kết cấu: móng xây bằng đá hộc, tường xây bằng gạch ống, chiều cao 3m, chiều dài 36,26m và 09 cây cắm lai 05 năm tuổi trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Hoàng X đối với ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L về việc buộc ông Vũ Minh Đ và bà Trịnh Thị L trả lại cho bà G, ông X diện tích đất 396,6m<sup>2</sup>.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên theo ranh hiện trạng diện tích đất sử dụng thực tế. Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh GCNQSDĐ theo quy định của Luật đất đai.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G được miễn; Bị đơn ông Nguyễn Văn H được miễn;

Bà Phan Ngọc B không phải chịu, hoàn trả lại cho bà B số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028890 ngày 17/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 10 - Đồng Nai;
- VKSND khu vực 10 - Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai;
- THADS 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**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Nga**