

Bản án số: 527/2026/DS-PT

Ngày 24 - 7 - 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 Bà Đinh Thị Quý Chi
tòa:

Bà Phạm Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 22/2026/TLPT-DS ngày 16/01/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2025/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1958; địa chỉ: Số nhà B, ấp T, xã P, tỉnh (nay là: thành phố) Đồng Nai. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1961 – Luật sư thuộc Công ty L4, Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: khu phố E, phường T, thành phố Đ. (có mặt)

2. Bị đơn: - Ông Mai Văn P, sinh năm 1960. (có mặt)

- Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1962. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, khu E, ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà H: Ông Nguyễn Ngọc P1, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp G, xã Đ, tỉnh (nay là: thành phố) Đồng Nai (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2019).

- Ông Mai Thanh L1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số C, khu E, ấp P, xã P, tỉnh (nay là: thành phố) Đồng Nai. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Bùi Thị Phương M, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà B, ấp T, xã P, tỉnh (nay là: thành phố) Đồng Nai. (vắng mặt)

Bà M ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1958 (theo văn bản ủy quyền ngày 29/5/2019). (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* bị đơn ông Mai Văn P, bà Đỗ Thị H và ông Mai Thanh L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/01/2021, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông và bà Bùi Thị Phương M đồng sở hữu diện tích đất là 1.624,2 m² thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 65 xã P, huyện Đ (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP574862 ngày 08/11/2018. Nguồn gốc thửa đất do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Võ Thanh C và bà Nguyễn Thị H1 vào năm 2018. Các bên đã thực hiện công chứng hợp đồng theo quy định pháp luật vào ngày 29/10/2018 và đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất vợ chồng ông chưa sử dụng, để đất trống, đến năm 2019, các đồng bị đơn bao gồm ông Mai Văn P- bà Đỗ Thị H và ông Mai Thanh L1 lấn chiếm đất của vợ chồng ông. Theo bản vẽ trích đo thửa đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh Đ1 số 3460/2019 và 3461/2019 ngày 08/7/2019 và sơ đồ khu đất ngày 10/9/2024 xác định thửa đất 48, tờ bản đồ số 65 xã P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) các bên đương sự lấn chiếm bằng hàng rào cột bê tông thép gai, lưới B40 cụ thể như sau:

- Ông Mai Văn P và bà Đỗ Thị H lấn chiếm các mốc bao gồm (b, c, a1, 2, b): 216,9m²

- Ông Mai Thanh L1 lấn chiếm các mốc (a1, 3, 4, a2, c, a1): 364,5m².

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các đồng bị đơn hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm theo trích lục bản vẽ số 3460/2019 và 3461/2019 ngày 08/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh Đ1.

Đối với phần diện tích đất thuộc thửa 49, tờ 65 lấn qua phần diện tích đất của vợ chồng ông là 37,5m², ông không tranh chấp và không yêu cầu giải

quyết trong vụ án này.

Ngày 12/8/2025, ông V rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Mai Văn C1, Mai Thanh H2 và bà Võ Thị Thu H3.

- *Tại các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, bị đơn ông Mai Văn P-Đỗ Thị H do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc P1 trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất do vợ chồng ông tranh chấp với ông V là của bố mẹ ông là Mai Văn V1 và bà Phạm Thị T (hiện nay ông bà đã mất) nhận chuyển nhượng của bà Trương A M1 (Chương A) vào năm 1996, diện tích nhận chuyển nhượng là hơn 20.000m². Cụ thể, năm 2005, bà T đã thực hiện đo đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm thửa 84, tờ 55 diện tích 23.964m². Sau khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V 259755 ngày 03/6/2002 thì phần diện tích bố mẹ ông quản lý sử dụng được tách thành 02 thửa, trong đó có diện tích đất 1.111m² chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 94, tờ 55 xã P (cũ), nên bố mẹ ông đã khiếu nại đến Thanh tra Chính phủ để giải quyết.

Đến năm 2018, ông V nhận chuyển nhượng thửa đất liền kề với thửa đất gia đình ông đang tranh chấp với bà T4, sau khi nhận chuyển nhượng xong ông V cho rằng gia đình ông lấn chiếm 216,9m² là không đúng, phần diện tích đất này thuộc thửa 94, tờ 55 xã P (cũ) do bố mẹ ông nhận chuyển nhượng từ năm 1996 và gia đình ông đang quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, không có lấn chiếm nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, bị đơn ông Mai Thanh L1 trình bày:*

Vợ chồng ông gồm ông và bà Mai Thị L2 được bố mẹ ông là Mai Văn V1 và bà Phạm Thị T (hiện nay ông bà đã mất) tặng cho thửa đất 96, tờ 66 xã P, diện tích là 6004,0m². Diện tích được bố mẹ tặng cho được tách từ thửa 84, tờ 55 xã P. Vợ chồng ông là người quản lý diện tích đất trên từ năm 2016. Trước khi bà L2 mất năm 2024, bà L2 đã chuyển quyền sử dụng đất cho một mình ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 213403 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 23/4/2024).

Nguyên đơn cho rằng ông lấn chiếm các mốc (a1, 3, 4, a2, c, a1): 364,5m² là không đúng. Phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng đất của ông quản lý, sử dụng ổn định không tranh chấp, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các con của ông không tham gia trực tiếp sản xuất đất, không liên quan đến quyền sử dụng thửa đất 96, tờ 66 xã P, diện tích là 6004,0m².

- *Tại các bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Bùi*

Thị Phương M do ông Nguyễn Văn V đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất lời trình bày nguyên đơn, không bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Buộc ông Mai Văn P-bà Đỗ Thị H hoàn trả diện tích đất có các mốc tọa độ là (b, c, a1, 2, b), diện tích 216,9m² thuộc thửa 48, tờ 65 xã P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo bản vẽ số 3461/2019, 3460/2019 ngày 08/7/2019 và bổ sung bản vẽ ngày 10/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh Đ1 cho ông Nguyễn Văn V-bà Bùi Thị Phương M.

- Buộc ông Mai Thanh L1 hoàn trả diện tích đất có các mốc tọa độ là (a1, 3, 4, a2, c, a1): 364,5m² thuộc thửa 48, tờ 65 xã P (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo bản vẽ số 3461/2019, 3460/2019 ngày 08/7/2019 và bổ sung bản vẽ ngày 10/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh Đ1 cho ông Nguyễn Văn V-bà Bùi Thị Phương M.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Mai Văn C1, Mai Thanh H2 và bà Võ Thị Thu H3.

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 03/10/2025, bị đơn Mai Văn P, Đỗ Thị H, Mai Thanh L1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Mai Văn P, Đỗ Thị H, Mai Thanh L1 khẳng định các ông bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị và phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Mai Văn P, Đỗ Thị H, Mai Thanh L1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, xét kháng cáo của các bị đơn Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Mai Văn P, Đỗ Thị H, Mai Thanh L1 được nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

[2] Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ do cơ quan có thẩm quyền cung cấp, xác định được: Trước đây, ông Nguyễn Thanh Đ -bà Huỳnh Thị T1 có diện tích đất 2.781m² thuộc thửa thửa 99, tờ 55 (thửa mới là thửa 33, tờ 65) xã P, ông bà thực hiện kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 222032 ngày 25/11/2014, vào ngày 05/02/2016 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh Đ1 điều chỉnh biến động trên trang 4 diện tích là 2.869,4m² do đo đạc lại (BL số 106, 112-109). Ngày 07/6/2017, ông Đ bà T1 chuyển nhượng nguyên thửa cho bà Lê Thị Thanh T2 (lúc này đất thuộc thửa mới là thửa 33, tờ 65), ngày 19/6/2017 bà T2 được chỉnh lý biến động sang tên trên trang 4 của GCN số BR 222032. Ngày 28/9/2017, bà T2 chuyển nhượng cho ông Lê Văn L3, ngày 06/10/2017 ông L3 tiếp tục được chỉnh lý biến động sang tên trên trang 4 của GCN số BR 222032. Sau khi nhận sang nhượng, ông L3 bà Y làm thủ tục và được chuyển đổi mục đích sử dụng 400m² từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở và làm thủ tục tách thành 02 thửa, gồm: thửa số 48, tờ 65 xã P có diện tích là 1624,20m² và thửa 49, tờ 65 xã P có diện tích là 1245,2m² (BL số 108-90). Ngày 01/8/2018, ông L3 - bà Y chuyển nhượng cho ông Võ Thanh C-bà Nguyễn Thị Hồng T3 33A, tờ bản đồ số 65 (đây là thửa tạm) có diện tích 1624,20m², ngày 16/8/2018 ông C bà H1 được cấp GCNQSDĐ số CP 131342, lúc này trên GCN ghi tên thửa chính thức là thửa số 48, tờ bản đồ số 65. Ngày 29/10/2018, ông C bà H1 chuyển nhượng nguyên thửa cho ông Nguyễn Văn V, bà Bùi Thị Phương M, ngày 08/11/2018 ông V bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP574862 ngày 08/11/2018 (BL 90-112).

[3] Xét trình bày của phía bị đơn ông Mai Văn P và bà Đỗ Thị H cho rằng: diện tích đất 216,9m² (được giới hạn bởi các điểm b, c, a1, 2, b) mà nguyên đơn yêu cầu ông bà trả lại là một phần trong diện tích 1.111m² thuộc thửa 94, tờ 55 xã P, nay là xã P, thành phố Đ. Đất này có nguồn gốc do bà T (mẹ của ông P, ông L1) nhận chuyển nhượng của bà Trương A M2 (Chương A), căn cứ chứng minh đất này là của bị đơn thể hiện ở việc trên đất hiện có các ngôi mộ của gia đình ông bà. Còn ông Mai Thanh L1 thì cho rằng diện tích 364,5m² (được giới hạn bởi các điểm a1, 3, 4, a2, c, a1) là của ông được cha mẹ tặng cho, thuộc thửa 96 tờ 66 xã P (nay là xã P, thành phố Đ), căn cứ để chứng minh đất là tài sản hợp pháp của ông là vì đất trên gia đình ông đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp, bờ ranh ổn định không xê dịch. Vì vậy, các bị đơn đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn.

[4] Xét thấy, trước đây bà T là mẹ của ông P, ông L1 từng có khiếu nại đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, UBND tỉnh Đ đã có quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng, xác định bà T được quyền đăng ký kê khai đối với diện tích 647m² thuộc thửa tạm 94B, tờ 55 xã P (nay là thửa 75, tờ bản đồ 66 xã P được thành lập năm 2013), nhưng bà Phạm Thị T chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với diện tích đất đã được UBND tỉnh giải quyết tranh chấp. Trong khi, phần diện tích đất bà T được UBND tỉnh giải quyết tranh chấp không liên quan đến thửa đất 48, tờ bản đồ số 65 xã P, huyện Đ (nay là xã P, thành phố Đ), phù hợp với bản trích lục và biên vẽ thửa đất số 1468/2010 ngày 31/08/2010 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ đo vẽ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị T4, thể hiện thửa đất bà T được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 94B, tờ bản đồ 55 xã P, diện tích là 647m² (BL 328, 339, 340, 428a). Theo kết quả đo đạc thể hiện tại bản vẽ số 3461/2019, 3460/2019 ngày 08/7/2019, Sơ đồ khu đất bổ sung bản vẽ ngày 10/9/2024 và Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất lập ngày 10/7/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh Đ1 và nội dung Biên bản làm việc ngày 23/7/2026 với Văn phòng ĐKĐĐ Chi nhánh Đ1 thì các ngôi mộ không nằm trong các diện tích đất tranh chấp và cả hai phần đất tranh chấp gồm 216,9m² và 364,5m² đều thuộc một phần của thửa đất 48, tờ bản đồ số 65. Về việc theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ mà Tòa án nhân dân khu vực 7- Đồng Nai (do Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai ủy thác thực hiện) lập ngày 18/6/2026 thể hiện trên phần đất 216,9m² hiện có 02 cây bàng, 05 cây tràm bông vàng, 01 cây mỡ, 1 cây chôm chôm, 01 cây ổi, 7 cây phát tài, 9 cây mít. Các cây trồng nói trên ông P bà H cho rằng do ông bà trồng; trên diện tích 365,4m² có 03 cây điều, 01 cây tràm bông vàng, 03 cây mai, 9 cây phát tài, 1 cây mỡ ông L1 cho rằng những cây này do ông trồng. Tuy nhiên, xét thấy theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ trước đây lập ngày 21/6/2019 thể hiện thì diện tích đất tranh chấp không có công trình xây dựng, cây trồng lâu năm trên đất chỉ có cỏ dại mọc một phần và đất trống (BL 155); tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 02/7/2021 ghi nhận đoàn thẩm định không tiến hành đo đạc do ông P không chỉ được ranh do bụi rậm gai (BL 324). Đồng thời, chính tại phiên tòa, ông P trình bày rằng các cây trên đất được ông trồng lên chỉ nhằm mục đích giữ đất rồi để cây tự mọc chứ không chăm sóc gì. Trình bày này là mâu thuẫn và chứng tỏ phần đất tranh chấp đã không được các bị đơn sử dụng để canh tác liên tục, thường xuyên, và số cây trồng sau này xuất hiện không phải được phía bị đơn trồng từ trước khi chủ sử dụng đầu tiên là ông Đ bà T1 được nhà nước cấp quyền sử dụng đất.

[5] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn buộc ông P, bà H có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 216,9m² (được giới hạn bởi các điểm b, c, a1, 2, b) và buộc ông Mai Thanh L1 có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 364,5m² (được giới hạn bởi các điểm a1, 3, 4, a2, c, a1) theo kết quả đo đạc thể hiện tại bản vẽ số 3461/2019, 3460/2019 ngày 08/7/2019, Sơ đồ khu đất bổ sung bản vẽ ngày 10/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh Đ1 là có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, đối với các cây trồng có trên 02 diện tích đất tranh chấp: phía nguyên đơn cho rằng đây là các cây do bị đơn tự trồng khi đã có tranh chấp; còn đối với cây tràm thì theo đặc điểm sinh trưởng tự nhiên, khi cây ra hoa phần hoa có thể bay theo gió, rụng xuống và mọc hoang tự nhiên mà không cần trồng, chăm sóc nhưng ông V vẫn đồng ý nhận các cây này và đồng ý hỗ trợ cho ông P-bà H số tiền 5.000.000 đồng, ông L1 số tiền 5.000.000 đồng trị giá chung của cây trên từng phần đất tranh chấp mà không yêu cầu các bị đơn phải tự di dời, chặt bỏ.

[7] Xét, các bị đơn kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nhưng không chứng minh được Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng thuộc các trường hợp quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Mặt khác, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết phần nội dung tranh chấp là phù hợp, có căn cứ nên kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận. Tuy nhiên, đối với số cây có trên đất, do quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ các đương sự đều trình bày không yêu cầu Tòa định giá, không có chứng cứ chứng minh các cây này được phía nguyên đơn trồng trước khi đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nhưng do nguyên đơn tự nguyện thanh toán trị giá cây cho bị đơn nên cần sửa 01 phần Bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông V về việc ông đồng ý thanh toán cho bị đơn trị giá cây trồng trên đất như trên.

[8] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lần 01 là 17.143.566 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 02 là 800.000 đồng do nguyên đơn nộp, tổng cộng 17.943.566 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc vợ chồng ông Mai Văn P-bà Đỗ Thị H và ông Mai Thanh L1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V, cụ thể: vợ chồng ông Mai Văn P-bà Đỗ Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả 8.971.783 đồng, ông Mai Thanh L1 phải có trách nhiệm hoàn trả 8.971.783 đồng;

[9] Chi phí xem xét thẩm định lần ba là 1.700.000 đồng do ông Mai Văn P nộp, do yêu cầu ông P không được chấp nhận nên ông P-bà H phải chịu. Ông P-bà H đã nộp đủ;

[10] Đối với khoản tiền 5.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: ông V tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu nhưng do các đồng bị đơn Mai Văn P-bà Đỗ Thị H và ông Mai Thanh L1 là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nên được miễn.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông P, bà H, ông L1 không được chấp nhận nên các đương sự này phải chịu án phí phúc thẩm nhưng miễn án phí cho ông P, bà H và ông L1 do những người này là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn.

[13] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai là có căn cứ, được chấp nhận.

[14] Quan điểm của người vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[15] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn P, bà Đỗ Thị H và ông Mai Thanh L1

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Nai.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, các điều 166, 192, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 158, 161, 163, 166, 169, 221, 223, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 27, 28 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V;

- Buộc ông Mai Văn P-bà Đỗ Thị H hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V-bà Bùi Thị Phương M diện tích đất 216,9m², được giới hạn bởi các điểm mốc “b, c, a1, 2, b” thuộc thửa 48, tờ 65 xã P (nay là xã P, thành phố Đ) theo bản vẽ số 3461/2019, 3460/2019 ngày 08/7/2019 và bổ sung bản vẽ ngày 10/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, Chi nhánh Đ1.

- Buộc ông Mai Thanh L1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V-bà Bùi Thị Phương M diện tích đất 364,5m², được giới hạn bởi các điểm mốc “a1, 3, 4, a2, c, a1” thuộc thửa 48, tờ 65 xã P (nay là xã P, thành phố Đ) theo bản vẽ số 3461/2019, 3460/2019 ngày 08/7/2019 và bổ sung bản vẽ ngày 10/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, Chi nhánh Đ1.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Mai Văn C1, Mai Thanh H2 và bà Võ Thị Thu H3.

Chi phí tố tụng: Buộc ông Mai Văn P-bà Đỗ Thị H hoàn trả 8.971.783 đồng và buộc ông Mai Thanh L1 phải hoàn trả 8.971.783 đồng cho ông Nguyễn Văn V.

Buộc ông Mai Văn P-bà Đỗ Thị H nộp chi phí tố tụng là 1.700.000 đồng. Ông P-bà H đã nộp đủ;

Không xem xét giải quyết đối với số tiền 5.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm do ông V tự nguyện chịu và không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho các ông bà Mai Văn P, Đỗ Thị H và Mai Thanh L1 do các ông bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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 thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 7 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 7 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi