

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **130/2025/DS-PT**
Ngày: 09-4-2025
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: Ông Võ Văn Toàn

Các thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 320/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2025/QĐ-PT ngày 21/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 205/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vòong A H1, sinh năm: 1951.

Bà Hấu Sám M, sinh năm: 1951.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Chị Vòong Mỹ H, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Phạm Quang L, sinh năm: 1954.

Bà Hoàng Thị N, sinh năm: 1959.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Phạm Ngọc Đ, sinh năm: 1995.

Địa chỉ: tổ C, ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. Người làm chứng:

+ Ông Trần Hoàng M1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Thân Như L1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Lương Xuân B, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Vòong A H1, bà Hấu Sám M.

(Chị H, ông Đ, ông M1 có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Vòong A H1, bà Hấu Sám M có chị V Mỹ Hằng đại diện trình bày:

Năm 1979, ông H1 khai phá diện tích đất tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai).

Năm 1983, Nông trường cao su Ông Q thành lập nên phần đất ông H1 khai phá bị thu hồi hết khoảng 03 hecta, số đất còn lại giáp lô cao su gia đình ông bà tiếp tục sử dụng. Năm 1990, ông H1 chuyển nhượng một phần diện tích đất phía dưới khoảng 2,5ha cho ông L, bà N, phần đất phía trên còn lại thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 30 xã S ông H1 tiếp tục sử dụng. Năm 1998 ông L, bà N có xin ông bà dựng nhà tạm trên thửa đất số 21 để ở, khi nào bà N chuyển về khu dân cư đội III thì trả lại phần đất trên cho gia đình ông bà. Năm 2005, ông H1 kéo dây điện về để sử dụng thì chỉ kéo dây điện đến thửa đất số 21 thì bà N không cho kéo đến phần đất của bà N mua của ông H1 nên việc kéo dây điện chỉ dừng lại đến thửa đất số 21 thì không kéo nữa. Năm 2006, bà N chuyển nhà về khu dân cư đội III, nhưng không trả lại phần đất đã mượn của ông H1, bà M nên ông bà làm đơn gửi ra UBND xã S giải quyết nhưng kết quả hòa giải không thành do bà N, ông L vắng mặt. Năm 2007 ông L, bà N xúc đất trên thửa đất tranh chấp này để bán có hỏi ý kiến của ông H1 nhưng ông H1 không đồng ý nên ông L, bà N cũng không bán nữa. Hiện nay, ông bà chưa đăng ký kê khai đối với diện tích đất này.

Nay ông L, bà N muốn chiếm đoạt diện tích đất trên nên ông H1, bà M yêu cầu: Buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 1.903,7m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 30 xã S; Nguyên đơn không trả lại giá trị cây trồng và công trình trên đất cho ông L, bà N.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn Ông Phạm Quang L, bà Hoàng Thị N trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 30 xã S là của Nông trường cao su Ông Q. Năm 1990, ông bà nhận chuyển nhượng của ông H1 phần diện tích đất khoảng 05 sào, nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.207m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ 30 xã S. Năm 1992, Nông trường giao

cho bà N (lúc đó bà N là công nhân của Nông trường) sử dụng diện tích đất tranh chấp, khi giao đất thì không có giấy tờ. Ông bà sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1992 cho đến năm 2006 thì ông H1 có đơn tranh chấp gửi UBND xã S. Ông bà xác định không mượn đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày và hiện nay ông bà cũng chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông bà không chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị công trình và cây trồng trên đất cho ông bà.

+ *Người làm chứng ông Trần Hoàng M1 trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là ông Voòng A H2 khai phá. Năm 1998, ông H2 cho bà N mượn để xây dựng nhà để ở.

+ *Người làm chứng ông Thân Như L1 trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là ông Voòng A H2 khai phá và ông H2 có bán cho bà N hay không thì ông không biết.

+ *Người làm chứng ông Lương Xuân B trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp trước năm 1992 ông H2 canh tác. Đến năm 1992 thì bà N sử dụng diện tích đất tranh chấp còn diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai thì ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Căn cứ các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai,

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Voòng A H2 và bà Hầu Sám M về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Quang L, bà Hoàng Thị N.

Không buộc ông Phạm Quang L, bà Hoàng Thị N phải trả lại diện tích đất 1.903,7m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 30 xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

+ Ngày 07/10/2024 Nguyên đơn Ông Voòng A H1, bà Hầu Sám M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn làm đơn kháng cáo trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết:

Cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông H1, bà M.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vòong A H1, bà Hấu Sám M làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Vòong A H1, bà Hấu Sám M yêu cầu bị đơn ông Phạm Quang L, bà Hoàng Thị N trả lại diện tích đất cho mượn 1.903,7m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 30 xã S. Nguyên đơn trình bày nguồn gốc diện tích đất là do nguyên đơn khai phá năm 1979 và năm 1998 cho bị đơn mượn để ở nhờ, việc cho mượn ở nhờ không có làm giấy tờ, hiện nay nguyên đơn chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Về phía bị đơn không thừa nhận việc mượn đất của nguyên đơn và cho rằng nguồn gốc diện tích đất này là bị đơn được Nông trường cao su Ông Q giao sử dụng và cũng chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

Để chứng minh cho lời khai của mình nguyên đơn cung cấp 06 biên lai thu thuế, 01 thông báo thuế, 01 giấy cấp tạm thời sở hữu ruộng đất ngày 11/3/1988 có UBND xã X ký xác nhận. Qua xem xét chứng cứ thể hiện nguyên đơn ông H1 có đóng thuế cho nhà nước và được cấp tạm thời diện tích đất 0,40 ha, thửa số 10 xứ đồng khu 5, ấp G xã X, không phải thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10 (bản đồ cũ) nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 30 xã S các đương sự đang tranh chấp, do đó không có cơ sở chứng minh cho lời khai của nguyên đơn.

Ngoài ra nguyên đơn còn cung cấp 03 người làm chứng, qua làm việc với ông Thân Như L1, ông Lương Xuân B trình bày, đất tranh chấp do ông H1 khai phá còn việc ông H1 có bán cho bà N hay không và đất thuộc quyền sử dụng của ai thì các ông không biết còn ông Trần Hoàng M1 ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa trình bày, nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là ông H1 khai phá, năm 1998 ông H1 cho bà N mượn để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên người làm chứng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, do đó chỉ có giá trị tham khảo khi xem xét giải quyết vụ án.

Qua tài liệu chứng cứ thu thập được tại Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T là văn bản số 235/CSDN-TTBVQS ngày 29/3/2023 thể hiện: “Ngày 10/12/1982, UBND tỉnh Đ ban hành quyết định số 2105/QĐ-UBT về việc cho phép Công ty T khai hoang để trồng cao su năm 1983. Khi UBND tỉnh Đ giao đất cho Công ty T (Nông trường ông Q) đã tiến hành khai hoang trồng cao su, tại thời điểm khai hoang có tiếp quản phần diện tích đất làng 3 đội 3 trong đó có thửa đất số 01, tờ số 10 (bản đồ cũ) nay là thửa số 21, tờ số 30 xã S, huyện C. Theo thông tin thời gian đó, thì phần đất do người Hoa Nùng trước đây canh tác trồng hoa màu nhưng do đất xấu canh tác không hiệu quả nên bỏ đi nơi khác.”

“Đến năm 1992, bà Hoàng Thị N là nhân viên y tế đội 3 Nông trường Ông Q, để cải thiện đời sống bà N đã xin Ban chỉ huy đội 3 cho canh tác tại thửa đất số 01, tờ số 10 nay là thửa số 21, tờ số 30 xã S, bà N sử dụng để trồng điều, để tiện chăm sóc vườn điều và giải quyết chỗ ở bà N đã làm căn nhà tạm trên thửa số 01, tờ số 10 xã S.

- Theo sổ mục kê năm 1997 thì thửa đất số 01, tờ số 10 với diện tích 2.554m² bản đồ địa chính xã S, do Nông trường Ông Q đăng ký kê khai sử dụng.”

Tại văn bản số 85/BC-UBND ngày 11/5/2023 UBND xã S cung cấp: “Ngày 06/6/2005, UBND tỉnh Đ ban hành quyết định số 2130/QĐ.CT.UBT về việc thu hồi đất của Nông trường Ông Q (thuộc Công ty T) giao cho UBND xã X, UBND xã S và chuyển giao cho Công ty T quản lý, tại xã X, Sông N huyện C với tổng diện tích thu hồi 1.382.772,0m² trong đó có thửa đất số 01, tờ bản đồ 10, bản đồ thành lập năm 1996 nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 30 bản đồ mới đo đạc năm 2011 xã S, huyện C”.

Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của Công ty T, sau đó Công ty T bàn giao lại cho UBND xã S và chuyển giao cho Công ty T quản lý theo Quyết định số 2130/QĐ.CT.UBT ngày 06/6/2005 của UBND tỉnh Đ. Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn khai phá vào năm 1979 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, do đó có cơ sở xác định nguyên đơn không có quyền sử dụng đối với diện tích đất này nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất cho mượn là không có cơ sở. Vì vậy Hội đồng xét xử, xét thấy cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ và giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.882.000 đồng và 5.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. (Nguyên đơn đã nộp đủ)

[5] Về án phí: Nguyên đơn ông Voòng A H2, bà Hấu Sám M có đơn xin miễn án phí và thuộc đối tượng người cao tuổi nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông H2, bà M.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Voòng A H2, bà Hấu Sám M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, Điều 147, 157, 165, 166, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Voòng A H2 và bà Hấu Sám M về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Phạm Quang L, bà Hoàng Thị N.

+ Về chi phí tố tụng: Ông Voòng A H2 và bà Hấu Sám M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.882.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng. (đã nộp xong).

+ Về án phí: Ông Voòng A H2 và bà Hấu Sám M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do là người cao tuổi.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Văn Toàn