

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 42/2026/DS-PT

Ngày 16 - 01 - 2026

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

**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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Nguyễn Thị Nga

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 16 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (cơ sở B) xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 791/2025/TLPT-DS ngày 18/12/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 749/2025/QĐPT-DS ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1968; trú tại: Thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Lê Đức V, sinh năm 1960 (có mặt)
2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1989 (xin vắng)
3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1952 (có mặt)
4. Ông Võ Minh L, sinh năm 1961 (có mặt)

Các bị đơn cùng trú tại: Thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Công T1, sinh năm 1955 (có mặt)
2. Bà Nguyễn Thị Lệ A, sinh năm 1988 (có mặt)
3. Ông Bùi Trọng V1, sinh năm 1980 (có mặt)
4. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1966 (có mặt)

5. Bà Lê Thị T3 (có mặt)

Cùng trú tại: Thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn bà Nguyễn Thu H trình bày:*

Năm 1985, chồng bà (Trần Công T1) chuyển đến thôn P, xã B và khai phá được thửa đất có diện tích hơn 7.000m², tứ cận: Phía Tây giáp đất ông N (sau này là đất của ông V), phía Đông giáp đất bà T và đất của nhà trẻ nông trường 8 - Công ty C3 (nay là đất ông B), phía Nam giáp đất ông L2 (nay là đất ông L) và đất công của UBND xã B, phía Bắc giáp đường thôn. Nguồn gốc đất của nông trường 8 - Công ty C3 nhưng công ty B3 nên ông T1 và các hộ dân khác khai phá để canh tác. Năm 1992, bà và ông T1 xây dựng gia đình với nhau và ông bà canh tác trên miếng đất này của ông T1.

Khi bà kết hôn với ông T1, bà thấy đất của ông T1 và các hộ giáp ranh đều trồng điều. Do toàn bộ là trồng điều nên các hộ giáp ranh đều không có hàng rào hay trồng bất cứ loại cây gì để làm ranh mà cứ ngầm hiểu với nhau ranh là giữa 2 hàng cây điều của các bên. Cách đây khoảng 5, 7 năm (khoảng năm 2016, 2017), ông L rào hàng rào dây kẽm gai giữa đất nhà bà và đất nhà ông L (sau này ông L thay hàng rào dây kẽm gai bằng hàng rào lưới B40); sau đó ông V cũng làm hàng rào lưới B40 giữa đất nhà bà và đất nhà ông V; gia đình bà T làm rào lưới B40 và hàng rào bằng gạch giữa đất nhà bà và đất nhà bà T; khi nhà ông B xây nhà thì ông B đổ bê tông sang đất nhà bà. Bà không nhớ thời gian cụ thể các hộ giáp ranh làm hàng rào, đổ bê tông lấn sang đất nhà bà, bà chỉ nhớ thứ tự các hộ làm hàng rào đầu tiên là ông L, sau đó đến ông V, bà T và ông B. Các hộ gia đình này làm hàng rào nhưng không gọi vợ chồng bà ra chỉ ranh để thống nhất ranh mà họ tự ý làm. Khi phát hiện ra đất của mình bị lấn chiếm 4 phía xung quanh, bà đã làm đơn khiếu nại ra UBND xã B để xin đo đạc đúng mốc giới mà cơ quan chức năng đã xác định cho vợ chồng bà, cụ thể:

Năm 2006, gia đình bà xảy ra tranh chấp với các hộ giáp ranh là hộ ông S (nay là hộ ông B) và hộ bà T vì lý do gia đình bà muốn ranh đất giữa 2 bên tính từ giữa hai hàng điều của hai nhà nhưng hộ ông S và hộ bà T lại cứ tính ranh đất của họ đến sát gốc cây điều của gia đình bà nên ông bà mới gửi đơn đến UBND xã B yêu cầu giải quyết. UBND xã B tiến hành hòa giải giữa các bên nhưng không thành nên đã chuyển toàn bộ hồ sơ lên UBND huyện P (cũ), UBND huyện P đã bác đơn khiếu nại của vợ chồng bà nên ông bà đã khiếu nại lên UBND tỉnh B (cũ). Ngày 21/7/2006, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 1276/QĐ-UB bác đơn khiếu nại của vợ chồng bà. Sau khi có quyết định số 1276 của UBND tỉnh B, UBND huyện P đã về đất của các hộ cắm mốc ranh và có lập biên bản ngày 10/8/2006 và có vẽ sơ đồ, cụ thể:

1. Đất của ông S:

+ Cạnh đất phía Bắc giáp đường lấy cột điện làm mốc, từ tim cột điện kéo về phía Đông 4,5m là đất nhà bà, tiếp đó là đất của ông S, tức là đất của ông S cách tim trụ điện 4,5m. Do đây là cột điện các hộ dân tự chôn nên UBND huyện P tiếp tục lấy

mép giếng trên đất của ông S sang đất nhà bà (phía Tây) 20cm. Tức là có 2 cách tính mốc đất của vợ chồng bà và đất của ông S: T4 từ tim cây cột điện kéo về phía Đông 4,5m là đất của vợ chồng bà, hoặc là tính từ mép giếng phía giáp đất của vợ chồng bà (giếng nằm trên đất của ông S do ông S đào) kéo về phía Tây 20cm là đất của vợ chồng bà. Hiện nay cột điện đã bị di dời lui vào bên trong, giếng đào vẫn còn bên đất của ông S.

+ Cạnh đất phía Tây của ông S kéo từ phía Bắc đến phía Nam (đến giáp tường nhà ông S), không ghi rõ chiều dài nên bà không biết cụ thể sau đó kéo vuông góc sang giáp cây đu đủ trên đất bà T (từ phía Tây về phía Đông) là 11,5m. Hiện nay bức tường nhà ông S vẫn còn, cây đu đủ không còn.

2. Đất bà T:

+ Cạnh đất phía Bắc giáp đất ông B1 và đất ông S. Cạnh phía Bắc tính từ giáp đường thôn (phía Đ) kéo đến giáp phía sau đất nhà ông B1 (phía Tây) kéo qua đất nhà ông S 04m. Chiều dài cụ thể cạnh đất phía Bắc của bà T là bao nhiêu bà không nắm được vì trên sơ đồ không thể hiện.

+ Cạnh đất phía Đông: Kéo dài từ giáp đất nhà ông L sang giáp đất của ông B1 theo hướng từ phía Nam về phía Bắc.

+ Cạnh đất phía Tây: kéo dài từ giáp đất ông L (tính từ gốc cây liễu nằm giữa ranh đất của ông L, bà T) đến giáp ranh đất ông S theo hướng từ phía Nam về phía Bắc. Hiện cây liễu không còn.

+ Cạnh đất phía Nam có chiều dài tính từ tim cột điện (phía Đông) kéo ngang về phía đất của bà (phía Tây) dài 16,5m hoặc tính từ tim gốc cây điều của gia đình bà (phía T5) kéo về phía đất của bà T (phía Đông) 6,5m. Cây điều này hiện vẫn còn.

Phần đất của bà T có tứ cận: Phía Đông giáp đường thôn, phía Tây giáp đất của vợ chồng bà, phía Nam giáp đất ông L, phía Bắc giáp đất ông B1 và ông S. Bà không biết chiều dài các cạnh đất của bà T bao nhiêu mét vì không thể hiện trong Biên bản cắm mốc ranh đất.

Sơ đồ chỉ vẽ phần đất của ông S và bà T, còn lại là đất của vợ chồng bà. Đất của vợ chồng bà có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T và đất ông S (nay là đất ông B), phía Tây giáp đất ông V, phía Nam giáp đất ông L, phía Bắc giáp đường thôn. Trong sơ đồ không thể hiện chiều dài các cạnh đất của vợ chồng bà nên ông bà không đồng ý với sơ đồ, mặt khác cạnh đất phía Đông giáp đất bà T có hàng 04 cây điều do ông T1 trồng từ năm 1985 (hiện hàng cây điều này chỉ còn 01 cây phía gần đất nhà ông L). Lẽ ra đất của vợ chồng bà phải tính từ hàng điều giáp với đất của bà T nhưng đoàn đo đạc lại tính ranh đất từ hàng cây điều thứ 2 ra 6,5m là đất của bà T. Ngoài ra, đoàn đo đạc lại cứ lấy các loại cây đu đủ, điều, liễu làm mốc ranh, nếu mấy cây này bị chết hoặc bị cưa bỏ thì mốc sẽ không còn. Mặt khác, vợ chồng bà không đồng ý với Quyết định số 1276 ngày 21/7/2006 của UBND tỉnh B nên ông bà lại tiếp tục khiếu nại đến UBND tỉnh về việc không đồng ý với quyết định và Biên bản cắm mốc ranh đất lập ngày 10/8/2006.

Ngày 05/5/2009, Đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P (cũ), đại diện thanh tra huyện, cán bộ xã B đến tiếp tục cắm mốc theo Quyết định số 1276 và có lập Biên bản v/v cắm mốc vạch ranh ngày 05/5/2009 và trên sơ đồ có thể hiện chiều dài cụ thể của các cạnh đất của đất ông S và đất của bà T, cụ thể:

+ Thửa đất của ông S: Cạnh phía Bắc giáp đường dài 15,6m; cạnh phía Nam giáp đất của bà dài 11,5m; cạnh phía Đông giáp đất của ông B1 và giáp đất bà T; cạnh phía Tây giáp đất của gia đình bà dài 23,5m.

+ Thửa đất của bà T có tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp đất ông B1 (sơ đồ không thể hiện chiều dài cạnh đất này); cạnh phía Nam giáp đất ông L dài 20,3m; cạnh phía Đông giáp đường; cạnh phía Tây giáp đất của bà (chia làm 2 đoạn: Đoạn 1 tính từ tim cột điện (phía Đ) kéo về phía Tây về phía đất nhà bà dài 16,5m, chia chiều dài cạnh đất phía Tây của bà T thành 02 đoạn: Đoạn 1 dài 22,5m, đoạn 2 dài 26m. Nhưng bà không rõ chiều dài đoạn 1 cạnh phía T5 là tính từ điểm giao nhau vị trí đuôi đất nhà ông S và bà T (Phía Bắc) kéo thẳng về phía Nam đến điểm giao nhau đất của nhà bà, ông L và bà T (phía Bắc) hay là tính từ điểm giao nhau đất của nhà bà, nhà ông S và bà T kéo thẳng xuống (phía Nam).

+ Đất của ông B1 có tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp đường dài 11m, phía Tây giáp đất ông S (không thể hiện chiều dài), cạnh phía Đông giáp đường thôn, cạnh phía Nam giáp đất bà T.

Vợ chồng bà cơ bản đồng ý với Sơ đồ cắm mốc ranh ngày 05/5/2009, ông bà chỉ không đồng ý: Tại Sơ đồ cắm mốc ranh ngày 10/8/2006 đã thể hiện mốc đất nhà bà và đất nhà ông S tính từ mép giếng phía Tây kéo ra 20cm là đất nhà bà. Nhưng ngày 05/5/2009, bà lại thấy đoàn đo đạc ngoài hiện trường lại tính từ mép giếng của ông S (cạnh giếng phía Tây) kéo sang 40cm là đất của bà nên vợ chồng bà mới không đồng ý và tiếp tục làm đơn khiếu nại. Đến ngày 24/9/2009, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, đại diện UBND huyện P và chính quyền địa phương đến xem xét lại mốc ranh và lập biên bản, nội dung:

+ Điểm 1 (tức là cạnh đất phía Bắc) giáp đường liên thôn có vị trí cách tim cột điện 5,2m; điểm 2 cách mép giếng nhà ông S 20cm về phía đất của gia đình bà; điểm 3 phía sau nhà ông S với số đo là 11,5m, mốc giáp nhà bà T cách mép tường ra vuông góc 1,85m (không thay đổi so với biên bản ngày 10/8/2006).

Ông bà đồng ý với kết quả giải quyết của đoàn làm việc ngày 24/9/2009 và sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2009. Gia đình bà và các hộ giáp ranh không cắm mốc mà để nguyên hiện trạng như từ trước.

Sau này, ông B sử dụng phần đất của ông S (bà không biết bán hay cho vì ông B và ông S là anh em ruột). Khoảng năm 2013, 2014, ông S xây nhà đổ bê tông làm sân tính từ mép giếng đào sang phía đất nhà bà 50cm, như vậy phần đất ông B đổ bê tông lấn sang đất nhà bà là 30cm (cạnh phía Tây), chiều dài hết cạnh đất phía Tây. Sau khi gia đình ông B đổ xong bê tông thì bà mới biết vì nhà bà ở chỗ khác, thửa đất đang tranh chấp là đất vườn nên thỉnh thoảng ông bà mới đến đất. Bà đã nói chuyện với ông B nhưng ông B bảo đất nhà ông B đến đâu thì ông B đổ bê tông đến đó. Bà xác định phần đất ông B đổ đất lấn sang nhà bà có diện tích khoảng 08m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông S, phía Tây, phía Nam, phía Bắc giáp đất của bà. Tài sản trên đất tranh chấp không có.

Bà T đã sử dụng đất vượt quá mốc thể hiện tại Sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2009, chiều ngang đất tính từ tim cột điện (phía Đông) kéo sang phía Tây 16,5m là đất của bà T. Khoảng năm 2013, 2014, bà T xây nhà và lấn sang đất nhà bà chiều ngang 70cm, chiều dài hết cạnh đất phía Tây, có diện tích khoảng 31m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T, phía Tây giáp đất của bà, phía Nam giáp đất ông L, phía Bắc giáp đất ông

S. Tài sản trên đất tranh chấp là hàng rào lưới B40 dài khoảng 10m và 01 phần giếng đào.

* Đối với phần đất tranh chấp với ông V: Cạnh đất phía Tây của bà giáp đất ông V, khi bà xây dựng gia đình với ông T1 thì ông V đã ở đó rồi. Trước đây không có ranh giới cụ thể, 2 bên đều trồng điều, giữa 2 hàng điều là ranh. Khoảng năm 1995, 1996, ông Văn P hết điều trồng cao su và trồng hàng cây cao su sang đất nhà bà khoảng 2m. Vì việc này mà ông T1 và ông V hay cãi nhau nên vợ chồng bà mới trồng 02 cọc bê tông hoàn toàn nằm trọn trên đất nhà bà để làm ranh. Cột bê tông là do vợ chồng bà tự chôn để ngăn chặn việc ông Văn lấn đất chứ không phải vợ chồng bà và ông V thỏa thuận vị trí chôn. Việc vợ chồng bà tự chôn cột bê tông, không có ai chứng kiến, 2 cột bê tông hiện vẫn còn. Khoảng năm 2017, 2018, ông Văn R lưới B40 trùm hết cột bê tông, cột bê tông có chiều ngang khoảng 15cm nên phần đất ông Văn L1 sang đất của vợ chồng bà có chiều ngang 15cm, chiều dài hết cạnh đất phía Tây của bà dài khoảng 80m. Diện tích đất ông Văn lấn của ông bà khoảng hơn 12m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất của vợ chồng bà, phía Tây giáp đất ông V, phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp đất bà T6. Tài sản trên phần đất tranh chấp có hàng rào lưới B40 và 02 cọc bê tông.

* Đối với phần đất tranh chấp của ông L: Khoảng năm 2015, ông L đã rào hàng rào lưới B40 sang đất nhà bà chiều ngang 30cm, chiều dài khoảng 50m. Diện tích đất ông L lấn sang đất nhà bà khoảng 15m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T, phía Tây giáp đất của bà, phía Nam giáp đất ông L, phía Bắc giáp đất của bà. Bà không biết thửa đất của ông L có diện tích bao nhiêu m² nhưng bà nhớ trước đây vợ chồng bà có ký giáp ranh đất cho ông L làm thủ tục cấp sổ nên bà đề nghị ông L sử dụng đất đúng theo diện tích được cấp. Do các hộ giáp ranh đều lấn chiếm đất của vợ chồng bà nên ông bà đã gửi đơn khiếu nại đến UBND xã B, xã đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc các hộ giáp ranh phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của vợ chồng bà.

Bị đơn ông Lê Đức V trình bày:

Thửa đất của ông hiện đang có tranh chấp với vợ chồng bà H, ông T1 có nguồn gốc trước đây do Nông trường 8, Công ty C3 chia cho công nhân của nông trường. Năm 1993, ông nhận chuyển nhượng của ông H1 miếng đất có diện tích khoảng 4.000m². Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T1, phía Tây giáp sân bóng của nông trường 8 (nay là Nhà M và sân bóng của Nông trường 8); phía Bắc giáp đường thôn; phía Nam giáp đất Nông trường H (nay là đất 04 nhà gồm: ông H2, bà Đ1, ông C, và 1 người nữa nhưng họ không ở đó và ông không biết tên của họ). Khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông H1 thì ranh giữa đất của ông và đất của ông T1 không có ranh cụ thể mà ranh là giữa hai hàng cây điều của nhà ông T1 và của ông. Sau này (ông không nhớ thời gian nào), vợ chồng ông T1 tự chôn 02 cọc bê tông giữa đất của 2 bên để làm ranh. Cách đây khoảng 7, 8 năm, ông có làm hàng rào lưới B40 rào xung quanh đất, phía giáp đất nhà ông T1 hàng rào dài khoảng 90m, hàng rào lưới B40 trùm hết cọc bê tông do vợ chồng ông T1 chôn. Việc ông làm hàng rào lưới B40 vợ chồng ông T1 có biết và không có ý kiến gì. Năm 2022, vợ chồng ông T1 khiếu nại ông ra UBND xã B cho rằng ông lấn đất và yêu cầu ông phải trả lại đất. Quá trình giải quyết ở xã, ông đã có

ý kiến sẵn sàng tháo lưới ra, lùi vào sát chân cột bê tông phía nhà ông nhưng vợ chồng ông T1 vẫn không chịu mà cứ đòi ông phải trả lại khoảng 100m² đất trong khi đó từ trước đến nay gia đình ông và gia đình ông T1 vẫn sử dụng đất đúng ranh là 2 cột bê tông do vợ chồng ông T1 chôn và hàng rào lưới B40 do ông làm. Ông đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà T1, H và đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Lê Thị T trình bày:

Năm 1984, bà và 02 con từ quê (Thanh Hoá) chuyển vào Bình Phước sinh sống theo diện đi xây dựng kinh tế mới do nhà nước phát động. Khi vào, bà khai hoang được miếng đất có diện tích rất rộng, bà không biết là diện tích bao nhiêu m², xung quanh giáp đất của Nông trường H - công ty C3. Khi bà khai phá đất, ông T1 chưa chuyển đến. Sau đó, ông T1 và ông L cùng vào làm công nhân của Nông trường 8 nhưng ông T1 làm ở đội máy còn ông L làm cán bộ nông trường. Do bà khai phá được diện tích đất rất lớn nhưng chỉ có một mình bà làm, 2 con còn nhỏ nên bà chỉ trồng điều được 1 phần trên diện tích đất khai hoang, diện tích đất còn lại cỏ tranh mọc hay bị cháy vào mùa khô nên nông trường đã thu lại phần đất bị cháy chỉ để lại cho bà phần diện tích đất bà đã trồng điều và chia đất cho công nhân đội máy cày trong đó có ông T1. Ông T1 được chia 01 suất đất giáp đất của bà về phía Tây, bà nhớ vào khoảng năm 1989. Khi ông T1 được chia đất, do có máy cày nên ông T1 cứ dùng máy cày cày sang đất của tất cả các hộ giáp ranh trong đó có đất của bà. Do đó, các hộ giáp ranh phải làm ranh để ngăn chặn việc ông T1 lấn đất, cụ thể: Năm 2008, bà phải đóng cọc bê tông phía giáp đất ông L và trồng 01 cây xoan giáp đất ông S. Hiện nay cọc bê tông vẫn còn nhưng cây xoan không còn; ông Văn R hàng rào kẽm gai; ông L làm hàng rào kẽm gai; ông S xây nhà sát ranh đất của ông T1. Do vợ chồng ông T1 cứ suốt ngày khiêu nại cho rằng các hộ giáp ranh trong đó có gia đình bà lấn đất nên ngày 10/8/2006, cơ quan chức năng đã về đo đạc cắm mốc ranh đất của các hộ, cụ thể:

Đất của nhà bà có chiều ngang tính từ tim cột điện được chôn sát ranh đất (cạnh phía Đông) kéo về phía Tây dài 16,5m, đất có hình thể ống tay áo. Bà không có ý kiến gì về Sơ đồ đo đạc lập ngày 10/8/2006 nhưng ông bà T1, H tiếp tục khiêu nại vì cho rằng đất của họ phải tính từ gốc cây điều do ông T1 tự trồng nằm sát đất nhà bà nhưng cây điều này là ông T1 trồng lấn sang đất nhà bà. Do bận đi làm nên bà không để ý ông T1 trồng khi nào, đến khi phát hiện ra thì cây điều đã lớn nên bà không nhổ đi. Hiện nay cây điều không còn nữa do bị mối mọt, gãy đổ. Ngày 05/5/2009, các cơ quan chức năng lại về đo đạc cắm mốc ranh đất theo quyết định của UBND tỉnh giải quyết khiếu nại của bà H, ông T1 thì hình thể thửa đất của bà vẫn không thay đổi so với sơ đồ đo đạc ngày 10/8/2006. Bà vẫn sử dụng đất đúng ranh theo sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2009. Bà không hiểu lý do tại sao ông T1, bà H cứ khiêu nại cho rằng bà lấn đất của họ. Bà khẳng định bà sử dụng đất đúng ranh theo sơ đồ đo đạc lập ngày 10/8/2006 và ngày 05/5/2009 nên đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà T1, H. Thửa đất của bà hiện nay có diện tích khoảng hơn 300m², chưa được cấp GCNQSDĐ vì lý do nhà ông T1, bà H cứ khiêu nại cho rằng bà tranh chấp đất, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường thôn; phía Tây giáp Nhà trẻ nông trường 8 - Công ty C3 (nay là đất của ông B) và đất ông bà T1, H; phía Bắc giáp đường thôn; phía Nam giáp đất ông L2 (nay là đất ông L). Diện tích đất này hiện bà và vợ chồng con trai là Bùi Trọng V1 đang quản lý, sử dụng và vợ chồng con

trai bà đã xây nhà trên đất.

Bị đơn ông Võ Minh L trình bày:

Năm 1981, ông chuyển từ quê (Quảng Trị) vào Bình Phước làm công nhân Nông trường 8 - Công ty C3. Khi vào, ông tự khai phá miếng đất có diện tích khoảng 2.300m² là đất của Nông trường 8 bỏ hoang tại xã P, huyện P, tỉnh Sông Bé (nay là thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai). Đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp đường thôn, phía Bắc giáp đất Nông trường H (nay là đất bà T) và đất ông T1, phía Tây giáp đất Nông trường 8 (nay là đất của ông C1). Thời điểm đó giữa đất của ông và các hộ giáp ranh chỉ trồng vài cây râm bụt, bụi tre, bụi lồ ô. Năm 2001, ông làm hàng rào lưới B40 quay 3 phía Nam, B, T5, còn phía giáp đường (Đ) thì xây tường gạch.

Khoảng năm 1986, 1987, ông T1 được Nông trường 8 cấp đất, diện tích khoảng bao nhiêu ông không nắm được, phần đất của ông T1 giáp đất của ông về phía Bắc. Ranh giữa đất của ông và đất của ông T1 là vài cây râm bụt nhưng năm 2001, khi ông làm hàng rào lưới B40 thì ông đã phá cây râm bụt đi. Ông làm hàng rào lưới B40 trong phần đất của ông, sát hàng rào râm bụt, ông T1 không có ý kiến gì vì ông làm đúng trong phần đất của ông. Đất của ông đã được cấp GCNQSDĐ số do UBND huyện P (cũ) cấp ngày 26/5/1999 cho hộ ông Võ Minh L2, diện tích được cấp 2.130m², thửa số BP. Ông L2 là em ruột của ông, thời điểm cấp sổ thì ông đang học ở S nên đã nhờ em trai là Võ Minh L2 đứng tên sổ giùm vì lúc đó ông L2 đang ở cùng với ông. Đến ngày 27/12/2016, ông L2 đã làm thủ tục tặng cho lại cho ông và được cấp nhật tại trang 4 GCNQSDĐ.

Từ trước tới nay, vợ chồng ông T1 hay đi khiếu nại các hộ dân xung quanh cho rằng họ lấn đất. Ngay cả gia đình ông sử dụng đất đúng trong ranh hàng rào lưới B40 rào từ năm 2001 mà nay ông bà T1, H lại khởi kiện cho rằng ông lấn đất của họ. Do vợ chồng ông T1 khiếu nại, khoảng năm 2006, 2009, cơ quan nhà nước 02 lần về đo đạc xác định mốc ranh đất của bà T, ông S (nay là đất ông B) vì thời điểm đó ông T1 chưa kiện ông nên UBND xã có mời ông ra chứng kiến việc cắm mốc. Tuy nhiên thời gian đã lâu nên ông không nhớ cụ thể nội dung các buổi làm việc đó nữa. Trong Thông báo thụ lý của Tòa án ông nhận được thể hiện ông T1 khởi kiện cho rằng ông sử dụng lấn sang đất của ông T1 20m², điều này là không đúng. Tại Biên bản hoà giải ở xã B ngày 14/11/2022 đã xác định ông không tranh chấp đất với ông T1. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông T1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của anh trai ông là Nguyễn Văn S miếng đất có diện tích khoảng hơn 200m² tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P, đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Nguồn gốc đất do ông S mua lại của người khác, ông không biết là ai. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường thôn, phía Nam và phía Đông giáp đất ông T1, phía Tây giáp đất ông H3 và đất bà T. Tại thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất, ranh giữa đất của ông và các hộ giáp ranh đều rõ ràng: Cạnh đất phía Nam và phía Đông giáp đất ông T1, ranh là hàng rào kẽm gai. Hàng rào này khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất đã có do ông S làm khoảng năm 2005, 2006. Khoảng năm 2009, không hiểu lý do vì sao vợ chồng ông T1, bà H khiếu nại vợ chồng ông ra UBND xã B vì cho rằng vợ chồng ông sử dụng đất lấn sang đất nhà ông T1. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đất đến khi vợ chồng ông T1

kiểu nại ông ra uỷ ban xã, vợ chồng ông sử dụng đất đúng trong ranh là hàng rào kẽm gai đã có từ trước. Do thời điểm đó, ông không có nhà nên bố ông là ông Nguyễn Văn T7 đã thay mặt ông ra ký vào biên bản (biên bản có nội dung gì ông không biết), ông chỉ biết trong biên bản thì bố ông đồng ý để vợ chồng ông T1 dời hàng rào kẽm gai lui về phía đất nhà ông khoảng 01m ở cạnh đất phía Đông. Sau khi dời xong hàng rào, vợ chồng ông sử dụng đất đúng ranh nhưng ông T1 vẫn kiện, yêu cầu vợ chồng ông phải trả ông T1 hơn 9m² đất cạnh phía Tây nhưng ông không hiểu diện tích đất hơn 9m² là ở chỗ nào, dài bao nhiêu và rộng bao nhiêu mét. Do đó năm 2009, cán bộ địa chính xã B đã đóng 02 cọc bê tông ở 02 điểm gồm điểm phía Bắc giáp đường, và điểm phía Nam ở cuối đất của nhà ông để làm ranh giữa hai bên, 2 cọc bê tông được chôn thẳng hàng nhau theo hướng từ phía Bắc về phía Nam và được chôn hoàn toàn trên đất của vợ chồng ông, mép ngoài cùng của cọc giáp với ranh đất của vợ chồng ông T1. Khi chôn cọc, vợ chồng ông T1 đồng ý, không có ý kiến gì. Khoảng 2, 3 năm sau, vợ chồng ông T1 lại kiện vợ chồng ông ra uỷ ban xã tiếp. Cán bộ uỷ ban xã có đến nhà ông làm việc nhưng các bên thỏa thuận được. Năm 2013, vợ chồng ông xây nhà, có đổ bê tông làm sân ra đến cọc bê tông thì vợ chồng ông T1 cho rằng đổ bê tông lấn sang đất nhà ông T1 và vợ chồng ông T1 lại khởi kiện ông ra uỷ ban xã. Ông có ra UBND xã B hòa giải nhưng không thành. 2 cọc bê tông hiện nay vẫn còn. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1 vì vợ chồng ông không lấn đất của họ. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 05/6/2025, ông B có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận cho ông B được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 5,5m² toạ lạc tại thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai), đất có tứ cận: Cạnh phía Đông dài 0,72m giáp đất bà Lê Thị T; cạnh phía Tây dài 0,30m giáp đất bà Nguyễn Thu H, ông Trần Công T1; cạnh phía Nam dài 10,67m giáp đất bà Nguyễn Thu H, ông Trần Công T1; cạnh phía Bắc dài 10,70m giáp đất ông B. Nếu được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, ông B đề nghị được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 91, diện tích 293,1m² đất toạ lạc tại thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai), đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Lê Thị T, phía Tây và phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thu H và ông Trần Công T1, phía Bắc giáp đường để ông B có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T1 trình bày: Ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ A (vợ ông B) trình bày: Bà A thống nhất với lời trình bày của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trọng V1 (con bà T) trình bày: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông V1 không có mặt tại Tòa án theo giấy triệu tập nên Tòa án không lấy được lời khai của ông V1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày: Bà xây dựng gia đình với ông L năm 1984, khi đó ông L đã có diện tích đất khoảng 2.300m² tại xã P, huyện P (nay là thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai) do ông L tự khai phá của Nông trường 8 bỏ hoang. Đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp đường thôn, phía Bắc giáp đất Nông trường H (nay là đất bà T) và đất ông T1, phía Bắc giáp đất Nông trường 8 (nay là đất ông C1). Thời điểm đó, giữa đất của vợ chồng bà và các hộ giáp

ranh chỉ trồng vài cây râm bụt, bụi tre, bụi lồ ô. Năm 2001, vợ chồng bà làm hàng rào lưới B40 vây ba phía Nam, B2, T5 còn phía Đông giáp đường thì xây tường gạch. Khoảng năm 1986, 1987, ông T1 được Nông trường 8 cấp đất giáp đất của vợ chồng bà về phía Bắc, bà không biết diện tích ông T1 được cấp là bao nhiêu m². Ranh đất của ông T1 và đất của vợ chồng bà là vài cây râm bụt nhưng năm 2001, khi vợ chồng bà làm hàng rào lưới B40 đã phá cây râm bụt đi, ông T1 không có ý kiến gì. Ông bà làm hàng rào lưới B40 trong phần đất của mình, sát hàng rào râm bụt. Đất của vợ chồng bà đã được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 26/5/1999 cho hộ ông Võ Minh L2 (em ruột ông L), diện tích 2.130m², thửa số BP. Do thời điểm cấp sổ, ông L đang học ở S, bà làm ở Nông trường G, ông L2 đang ở chung với vợ chồng bà nên ông L đã nhờ ông L2 đứng tên sổ giùm. Đến ngày 27/12/2016, ông L2 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L và được cập nhật tại trang 4 GCNQSDĐ. Từ trước đến nay, vợ chồng ông T1 hay đi khiếu nại các hộ dân xung quanh cho rằng họ lấn đất của vợ chồng ông T1. Ngay cả gia đình bà sử dụng đất đúng trong ranh là hàng rào lưới B40 được rào từ năm 2001 mà nay ông bà T1, H lại khởi kiện cho rằng vợ chồng bà lấn đất của họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3 trình bày: Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, bà T3 không có mặt tại Toà án theo giấy triệu tập nên Toà án không lấy được lời khai của bà T3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H:

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Lê A trả lại bà Nguyễn Thu H và ông Trần Công T1 phần đất tranh chấp có diện tích 7,3m²: Phía Tây giáp thửa 103 dài 21,91m, phía Đông giáp đất ông B, bà A dài 21,90m, phía Nam giáp thửa 103 dài 0,67m. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai. Ông B, bà A có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần sân đổ bê tông dày 10cm và một phần móng xây của sân trên diện tích đất nêu trên.

Công nhận cho bà Lê Thị T được quyền sử dụng 20,9m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai trong đó có 12m² của thửa 92, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 91 dài 0,67m, phía Nam giáp thửa 96 dài 0,71m, phía Đông giáp thửa 92 dài 19,5m, phía Tây giáp thửa 103 dài 19,5m và 8,9m² của thửa 96: Phía Bắc giáp thửa 92 dài 0,71m, phía Đông giáp thửa 96 dài 25,23m và phía Tây giáp thửa 103 dài 25,14m và các tài sản trên đất gồm: Hàng rào B40 dài 9,5m, cao 1,8m có 03 cột bê tông cao 02m; Tường bếp xây tường 10 năm 2012 cao 02m, dài 3,1m phía trên có một phần mái tôn; tường nhà cao 04m dài 12m xây dựng năm 2012, trên mái nhà có một phần mái tôn ngang 0,4m, dài 12m; tường gạch dài 20,1m, cao 0,3m; 01 chuồng gà dài 5,25m, cao 02m; 01 phần giếng xây (có chiều ngang 31cm x chiều sâu 22m và 10cm gạch xây cao 40cm (không tô trát). Bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H, ông T1 giá trị diện tích đất 20,9m² là 2.717.000đ (Hai triệu bảy trăm mười bảy nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H về việc buộc ông Võ Minh L trả lại diện tích đất tranh chấp 15m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H về việc buộc ông Lê Đức V trả lại diện tích đất tranh chấp 12m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai.

C2 nhận sự tự nguyện của ông V về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 và 01 phần trụ cổng xây cột bê tông có chiều ngang 9,1m, dài 2,1m ra khỏi diện tích đất tranh chấp.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 5,5m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 92 dài 0,72m, phía Tây giáp thửa 103 dài 0,30m, phía Bắc giáp thửa 91 dài 10,70m, phía Nam giáp thửa 103 dài 10,67m thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Lệ A.

Công nhận diện tích đất ông B, bà A được sử dụng là 293,1m² (thửa số 91, tờ bản đồ số 31) có tứ cận: Phía Bắc giáp đường dài 15,71m, phía Nam giáp thửa 103 dài 10,67m, phía Đông giáp thửa 92 đoạn 1: dài 15,09m, đoạn 2: dài 3,35m, đoạn 3: dài 0,72m, phía Tây giáp thửa 103: đoạn 1 dài 21,90m, đoạn 2 dài 0,30.

Ông B, bà A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được công nhận nêu trên.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thu H đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H giữ nguyên 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: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thu H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H được nộp trong hạn luật định, 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.

[2] Đối với sự vắng mặt của bị đơn ông Nguyễn Văn B: do ông B có đơn xin xét xử vụ án vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông B là đúng quy định.

Về nội dung tranh chấp:

[3] Đối với phần đất tranh chấp với bị đơn ông Võ Minh L: Ông Võ Minh L2 (em ruột ông Võ Minh L) được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/5/1999 (bút lục 130), đến ngày 27/12/2016, ông L2 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L và được cập nhật tại trang 4 GCNQSDĐ. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông L2 thể hiện ông T1 là người ký giáp ranh đất khi ông L2 làm thủ tục cấp sổ, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 cũng thừa nhận ông T1 là người ký giáp ranh khi ông L2 làm thủ tục cấp sổ. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024 thể hiện: Ranh giữa đất ông T1 và đất ông L được hai bên xác định là hàng rào B40, có 10 cọc bê tông. R1 là điểm bên ngoài cột bê tông phía giáp đất bà H, ông T1. Theo kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số TAPR 04-2024 của Công ty TNHH MTV Đ2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký duyệt ngày 09/8/2024 (sau đây viết tắt là Mảnh trích đo địa chính số TAPR 04 – 2024) thì thửa đất số BP của ông L hiện là thửa số 108, diện tích 2.539,7m², diện tích tăng 409,7m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1999 do được khôi phục lại diện tích bảo vệ đường bộ và thời điểm đo đạc năm 1999 chưa chính xác (bút lục số 166). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, các bên đều xác định vợ chồng ông L và vợ chồng ông T1 sử dụng đất đúng ranh từ hàng rào lưới B40, hàng rào tồn tại từ lâu (theo lời khai của vợ chồng ông L thì hàng rào này ông bà làm năm 2001, còn vợ chồng bà H, ông T1 trình bày tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024 thì hàng rào do vợ chồng ông L làm năm 2015). Mặt khác, theo kết quả hoà giải tại UBND xã B ngày 21/9/2022 (bút lục số 45) và Sơ đồ đo đạc ngày 12/10/2020 của UBND huyện P (cũ) (bút lục số 47) thể hiện ông L và ông T1, bà H không có diện tích đất tranh chấp. Ngoài ra, tại thời điểm UBND huyện P (cũ) giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng bà H và các hộ dân (năm 2006) và UBND tỉnh B giải quyết tranh chấp (năm 2009), giữa vợ chồng bà H và vợ chồng ông L không có tranh chấp đất. Theo Biên bản làm việc ngày 05/5/2009 thì chiều dài đoạn 2 đất của bà T (tính từ tim cột điện kéo về phía Nam dài 26m, điểm 26m là đất của ông L. Nhưng chiều dài đoạn này thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số TAPR – 04 thì đoạn này dài 25,23m, thiếu 0,77m so với Biên bản ngày 05/5/2009. Tuy nhiên, Biên bản ngày 05/5/2009 thể hiện đoạn 26m dài đến tim gốc cây điều trên đất của ông L (tức là tim gốc cây điều của ông L là vị trí giao giữa đất của ông L, đất của bà T và đất của ông T1) nhưng cây điều hiện không còn nên không có cơ sở để xác định vị trí mốc dài 26m theo Biên bản ngày 05/5/2009. Căn cứ vào bản đồ địa chính cấp GCNQSDĐ cho ông L thì vị trí hiện trạng sử dụng đất của ông L trùng với ranh thể hiện trên mảnh trích đo và trùng với ranh theo GCNQSDĐ cấp cho ông L2. Như vậy, căn cứ vào Biên bản hoà giải của UBND xã B, Mảnh trích đo địa chính số TAPR 04 – 2024 và lời khai của các bên xác định các bên sử dụng đất theo đúng ranh là hàng rào lưới B40 thì việc bà H khởi kiện yêu cầu ông L trả lại diện tích 20m² đất do lấn chiếm là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về phần này của bà H là có căn cứ.

[4] Đối với phần đất tranh chấp với bị đơn ông Lê Đức V: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024 thể hiện: Ranh giới hiện nay giữa đất của ông V và đất của ông bà T1, H là 02 cột bê tông do ông T1 trồng theo hướng từ Bắc đến N1, 01 cột được trồng phía giáp đường và 01 cột được trồng phía cuối đất, hàng rào lưới B40 do ông V làm trùm qua 02 cọc bê tông. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp giữa các bên do bà H, ông T1 trình bày ông bà trồng 02 cọc bê tông làm ranh giữa

hai bên, cọc bê tông được trồng hoàn toàn trong đất của vợ chồng bà H nên đất của ông bà được tính đến mặt ngoài cột bê tông phía giáp đất ông V. Ông V cho rằng ranh giữa đất 2 bên tính từ tim cột bê tông. Xét thấy, đất của ông V được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị T3 (vợ ông V) ngày 11/7/2003, diện tích được cấp 3.045m², thửa số BP3. Theo Mảnh trích đo địa chính số TAPR 04 – 2024 thì phần đất này hiện là thửa số 113, diện tích 3.890,6m², tăng 845,6m² do được khôi phục lại diện tích bảo vệ đường bộ và thời điểm đo đạc năm 2003 chưa chính xác và tại phiên tòa, ông V thừa nhận sau khi được cấp sổ, vợ chồng ông có lấn thêm đất của nông trường. Theo kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số TAPR 04 – 2024 và Công văn trả lời số 05/CV-PĐ ngày 15/3/2025 của Công ty TNHH MTV Đ2 (bút lục số 210) thì ranh trên GCNQSDĐ bà T3 được cấp là ranh giữa tim 02 cột bê tông. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều có lời khai từ trước đến nay hai bên đều sử dụng đất đúng ranh là 2 cọc bê tông do chính ông T1 trồng. Bà H, ông T1 trình bày ông bà trồng 02 cọc bê tông hoàn toàn nằm trong đất của ông bà nhưng ông bà không có căn cứ chứng minh. Do đó, việc bà H khởi kiện cho rằng ông Văn lấn đất của bà diện tích khoảng 100m² là không có căn cứ. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024: Tài sản trên phần đất tranh chấp có 01 hàng rào lưới B40 cao 1,8m, trùm qua 02 cọc bê tông, dài hết đất; 01 phần trụ cổng xây cột bê tông có chiều ngang 0,1m, dài 2,1m. Do Hội đồng xét xử đã xác định ranh đất của hai bên tính từ tim 2 cọc bê tông, việc ông Văn R hàng rào lưới B40 trùm hết 2 cọc bê tông là đã rào lấn sang đất của bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V, bà T3 tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 ra khỏi vị trí trùm qua 02 cọc bê tông và tháo dỡ, di dời 01 phần trụ cổng xây cột bê tông có chiều ngang 0,1m, dài 2,1m là phù hợp.

[5] Đối với phần đất tranh chấp với bị đơn ông Nguyễn Văn B: Tại Biên bản làm việc về việc cắm mốc ranh đất lập ngày 05/5/2009 (bút lục số 113) và Biên bản làm việc về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà H lập ngày 24/9/2009 (bút lục số 112) thể hiện nội dung: Đất của ông S (nay là đất của ông B) được xác định như sau: Điểm 1 giáp đường liên thôn, có vị trí cách tim cột điện 5,2m; Điểm 2: Cách mép giếng nhà ông S 0,20m về phía đất bà H; Điểm 3: Phía sau nhà ông S với số đo là 11,5m, mốc giáp nhà bà T cách mép tường ra vuông góc là 1,85m (mép tường nhà ông S, hiện tại là mép cây đu đủ nhà bà T). Quá trình giải quyết vụ án và tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 07/4/2024 thể hiện bà H và ông T1 đề nghị xác định đất của ông B sử dụng theo Biên bản làm việc ngày 05/5/2009 và các bên đều không xác định được phần đất tranh chấp trên thực tế và đề nghị sau khi có sơ đồ đo đạc, Tòa án sẽ đến thẩm định lại để xác định tài sản trên phần đất tranh chấp. Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 05/5/2009, Công ty Đ2 đã tiến hành đo đạc trên thực tế. Theo Biên bản ngày 05/5/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P (bút lục số 113), Biên bản làm việc ngày 24/9/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (bút lục số 112) và Công văn số 3929/UBND-TD ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh B (bút lục số 12) thì ranh giữa đất bà H và ông S (nay là đất của ông B) là đường thẳng nối ba điểm: Điểm 1: Giáp đường liên thôn, vị trí từ tim cột điện đến đất nhà ông S là 5,2m; Điểm 2: Cách mép giếng đào nhà ông S là 0,2m về phía đất bà H; Điểm 3: Phía sau nhà ông S, cách đường ranh nhà bà T 11,50m. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/12/2023 ông B khai “*khoảng năm 2009.....đồng ý để vợ chồng ông T1 dời hàng rào kẽm gai lùi về phía đất nhà tôi khoảng 01m*” (bút lục số 91). Công văn

số 3929/UBND-TD ngày 23/11/2009 có nội dung “*Điểm 3: Phía sau nhà ông S, cách đường ranh nhà bà T là 11,5m (vị trí đúng như biên bản ngày 05/5/2009 của Đoàn công tác huyện P thực hiện. Hiện tại điểm 3 cách mép cây đu đủ nhà bà T là 11,5m*” (bút lục số 12). Nhưng, tại thời điểm tiến hành đo đạc, điểm 1 (cây cột điện) và điểm 3 (cây đu đủ) không còn trên hiện trạng thực tế nên không có cơ sở xác định điểm mốc tranh chấp. Mảnh trích đo địa chính số TAPR – 04 thể hiện tại điểm A là vị trí mép đường liên thôn và vị trí từ mép giếng nước ra 0,2m. Từ điểm A đến điểm B dài 23,51m (cạnh đất phía Tây), theo sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2009 thì chiều dài cạnh đất phía Tây của ông B là 23,5m. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận sơ đồ đo đạc ngày 05/5/2009 được đo bằng thước dây và vẽ bằng tay nên xác định số liệu 23,51m (đo thực tế) và số liệu 23,50 (đo đạc ngày 05/5/2009) là phù hợp với nhau. Tuy nhiên, từ điểm A đến điểm số 4 dài 1,31m theo hiện trạng hiện nay nằm vị trí ngoài đường nhựa, không nằm trong hiện trạng thực tế sử dụng của ông B nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định chiều dài cạnh đất phía Tây của ông B nối từ điểm số 4 đến điểm B là 22,20m là đúng.

[6] Mảnh trích đo địa chính số TAPR – 04 thể hiện cạnh đất phía Đông của ông B đoạn từ điểm 27 đến điểm 33 dài 3,35m, đoạn từ điểm 33 đến điểm 34 dài 3,81m tương ứng với số đo thể hiện tại Biên bản ngày 05/5/2009 là 03m và 04m. Theo Công văn số 05/CV-PĐ ngày 15/3/2025 của Công ty TNHH MTV Đ2 thì các số liệu trên Biên bản ngày 05/5/2009 là số liệu để kiểm tra. Nhưng sau khi kiểm tra, các số liệu này không đúng với thực tế các công trình xây dựng trên đất của ông S (nay là đất của ông B). Tuy nhiên, sự chênh lệch số liệu này không ảnh hưởng đến việc xác định diện tích đất của ông B vì ranh đất của ông S (nay là đất ông B) và đất bà H đã được xác định như đã phân tích nêu trên.

[7] Cũng theo Mảnh trích đo địa chính số TAPR-04 thì hiện trạng đất của ông B đã sử dụng lấn sang đất của bà H, ông T1 diện tích 7,3m², cụ thể: Phía Tây giáp đất bà H dài 21,91m, phía Đông giáp đất ông B dài 21,90m, phía Nam giáp đất bà H dài 0,67m. Trên phần đất này có 01 phần sân đổ bê tông dày 10cm và một phần móng xây của sân. Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông B đều đồng ý trả lại bà H, ông T1 phần diện tích đất tranh chấp này và sẽ tự nguyện di dời phần sân đổ bê tông dày 10cm và một phần móng xây của sân. Việc ghi nhận thoả thuận này của các đương sự là có cơ sở.

[8] Đối với phần đất có diện tích 5,5m² có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông B dài 10,67m, phía Nam giáp đất bà H dài 10,67m, phía Đông giáp đất bà T dài 0,72m, phía Tây giáp đất bà H dài 0,30m. Theo Biên bản ngày 05/5/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, Biên bản làm việc ngày 24/9/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và Công văn số 3929/UBND-TD ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh B thì phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông B, phần đất này hiện không có tài sản gì trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông B, bà A; chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận diện tích đất ông B được sử dụng là 293,1m² có tứ cận: Phía Bắc giáp đường dài 15,71m, phía Nam giáp thửa 103 (đất của bà H, ông T1) dài 10,67m, phía Đông giáp đất ông V1 – con bà T (thửa 92) đoạn 1: dài 15,09m, đoạn 2: dài 3,35m, đoạn 3: dài 0,72m, phía Tây giáp thửa 103: đoạn 1 dài 21,90m, đoạn 2 dài 0,30 là phù hợp.

[9] Đối với phần đất tranh chấp với bị đơn bà Lê Thị T: Theo Biên bản làm việc ngày 05/5/2009 thể hiện: Ranh giới đất của bà T và đất của bà H điểm mốc tính từ tim trụ điện (phía Đông) kéo về phía Tây (phía giáp đất bà H) dài 16,5m. Chiều dài ranh đất cạnh phía Tây (phía giáp đất bà H) được chia làm 02 đoạn: Đoạn 1: Từ điểm 16,5m kéo về hướng Bắc dài 19,5m (trừ 03m phía tiếp giáp đất ông S), đoạn 2: Từ điểm 16,5m kéo về hướng Nam dài 26m. Đất bà T có cạnh hướng Nam giáp đất ông L dài 20,3m. Theo sơ đồ của Biên bản làm việc ngày 05/5/2009 thể hiện: Từ tim gốc cây điều nhà ông L kéo về hướng Bắc dài 3,9m. Điểm 3,9m này là giao điểm của đất ông L, đất bà T và đất của bà H. Mảnh trích đo địa chính số TAPR 04-2024 thể hiện: Từ điểm F (tim trụ điện mép đường) đến điểm D (phía giáp đất bà H) theo hướng từ phía Đông về phía Tây dài 16,50m, tại điểm 16,50m thì chiều dài cạnh đất phía Tây của bà T được chia làm 02 đoạn: Đoạn 1: từ điểm D đến điểm C dài 19,50m (bằng chiều dài của Biên bản làm việc ngày 05/5/2009), từ điểm D đến điểm số 30 dài 25,23m, thiếu 0,77m so với Biên bản ngày 05/5/2009. Biên bản ngày 05/5/2009 thể hiện điểm kết thúc chiều dài 26m tính từ điểm cố định là tim gốc cây điều vườn nhà ông L kéo về hướng Nam dài 3,9m. Tuy nhiên, tim gốc cây điều hiện không còn nên không có cơ sở để xác định vị trí mốc dài 26m theo Biên bản ngày 05/5/2009. Mặt khác, đất của bà T (cạnh phía Nam) phía giáp đất ông L, bà T đã xây nhà tường 10 từ năm 2012. Theo Mảnh trích đo địa chính số TAPR – 04 thể hiện: Đất của bà T hiện gồm 02 thửa gồm: Thửa số 96 do bà T sử dụng và thửa số 92 do ông V1 (con trai bà T) đang sử dụng. Cả 2 thửa đất này đều chưa được cấp GCNQSDĐ. Hiện trạng thực tế thửa 96 đã sử dụng lấn sang phần đất của bà H (thửa số 103) 8,9m², hiện trạng thực tế thửa 92 đang sử dụng lấn sang thửa số 103 là 12,0m². Tổng diện tích đất thửa số 92, 96 sử dụng lấn sang thửa số 103 là 20,9m². Tài sản trên phần đất tranh chấp theo kết quả thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 07/5/2024 và ngày 26/11/2024 gồm có: Hàng rào B40 dài 9,5m, cao 1,8m có 03 cột bê tông cao 02m; Tường bếp xây tường 10 năm 2012 cao 02m, dài 3,1m phía trên có một phần mái tôn; tường nhà cao 04m dài 12m xây dựng năm 2012, trên mái nhà có một phần mái tôn ngang 0,4m, dài 12m; tường gạch dài 20,1m, cao 0,3m; 01 chuồng gà dài 5,25m, cao 02m; 01 phần giếng xây (do ông V1 – con trai bà T làm năm 2009) có chiều ngang 31cm x chiều sâu 22m và 10cm gạch xây cao 40cm (không tô trát). Xét, mặc dù những tài sản nêu trên nằm trong phần đất của bà H theo Biên bản làm việc ngày 05/5/2009 nhưng nếu buộc bà T trả lại 20,9m² đất đang sử dụng chồng lấn với đất của bà H thì bà T sẽ phải tháo dỡ các tài sản trên đất trong đó bức tường nhà cao 04m, dài 12m, ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà của bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, bà T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị diện tích đất tranh chấp theo kết quả định giá tài sản lập ngày 26/11/2024 của Hội đồng định giá tài sản, cụ thể: $130.000\text{đ/m}^2 \times 20,9\text{m}^2 = 2.717.000\text{đ}$ (Hai triệu bảy trăm mười bảy nghìn đồng) là có cơ sở.

[10] Tại phiên toà phúc thẩm, bà H cho rằng Mảnh trích đo địa chính được lập là không đúng pháp luật do kết quả đo vẽ không đúng theo yêu cầu của bà đề nghị Tòa xem xét tính pháp lý của mảnh trích đo này. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh Mảnh trích đo được lập để giải quyết vụ án này là trái pháp luật. Hơn nữa, khi Hội đồng xét xử hỏi bà H có yêu cầu đo đạc lại không và yêu cầu bà đóng tạm ứng chi phí để thực hiện đo đạc lại thì bà lại cho rằng việc Tòa

làm sai thì Toà phải tự đo mà không đồng ý đóng tạm ứng chi phí để đo đạc lại. Vì vậy, trình bày của bà H về phần này không được chấp nhận.

[11] Từ những phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, phù hợp thực tế sử dụng đất của các bên nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Kháng cáo của bà H không được chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng: Các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc với tổng số tiền 19.122.160 đồng Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà H phải chịu 12.233.000 đồng; bà T phải chịu 4.655.000 đồng; ông B phải chịu 1.857.660 đồng; ông V phải chịu 375.000 đồng là có căn cứ, do đó cần giữ nguyên quyết định về phần này của Bản án sơ thẩm.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà H phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Các bị đơn ông L, ông V không phải chịu án phí; ông B phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố được chấp nhận; Miễn án phí cho bà T do bà T là người cao tuổi.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của bà H4 không được chấp nhận nên bà H phải chịu 300.000 đồng.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai;

Căn cứ vào các điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 26, 29 của Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H:

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Lệ A trả lại bà Nguyễn Thu H và ông Trần Công T1 phần đất tranh chấp có diện tích 7,3m²: Phía Tây giáp thửa 103 dài 21,91m, phía Đông giáp đất ông B, bà A dài 21,90m, phía Nam giáp thửa 103 dài 0,67m. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai. Ông B, bà A có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần sân đổ bê tông dày 10cm và một phần móng xây của sân trên diện tích đất nêu trên.

Công nhận cho bà Lê Thị T được quyền sử dụng 20,9m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai trong đó có 12m² của thửa 92, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 91 dài 0,67m, phía Nam giáp thửa 96 dài 0,71m, phía Đông giáp thửa 92 dài 19,5m, phía Tây giáp thửa 103 dài 19,5m và 8,9m² của thửa 96: Phía Bắc giáp thửa 92 dài 0,71m, phía Đông giáp thửa 96 dài 25,23m và phía Tây giáp thửa 103 dài 25,14m và các tài

sản trên đất gồm: Hàng rào B40 dài 9,5m, cao 1,8m có 03 cột bê tông cao 02m; Tường bếp xây tường 10 năm 2012 cao 02m, dài 3,1m phía trên có một phần mái tôn; tường nhà cao 04m dài 12m xây dựng năm 2012, trên mái nhà có một phần mái tôn ngang 0,4m, dài 12m; tường gạch dài 20,1m, cao 0,3m; 01 chuồng gà dài 5,25m, cao 02m; 01 phần giếng xây (có chiều ngang 31cm x chiều sâu 22m và 10cm gạch xây cao 40cm (không tô trát). Bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H, ông T1 giá trị diện tích đất 20,9m² là 2.717.000đ (Hai triệu bảy trăm mười bảy nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H về việc buộc ông Võ Minh L trả lại diện tích đất tranh chấp 15m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H về việc buộc ông Lê Đức V trả lại diện tích đất tranh chấp 12m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai.

C2 nhận sự tự nguyện của ông V về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 và 01 phần trụ cổng xây cột bê tông có chiều ngang 9,1m, dài 2,1m ra khỏi diện tích đất tranh chấp.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 5,5m² tọa lạc tại thôn P, xã B, tỉnh Đồng Nai có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 92 dài 0,72m, phía Tây giáp thửa 103 dài 0,30m, phía Bắc giáp thửa 91 dài 10,70m, phía Nam giáp thửa 103 dài 10,67m thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Lệ A.

Công nhận diện tích đất ông B, bà A được sử dụng là 293,1m² (thửa số 91, tờ bản đồ số 31) có tứ cận: Phía Bắc giáp đường dài 15,71m, phía Nam giáp thửa 103 dài 10,67m, phía Đông giáp thửa 92 đoạn 1: dài 15,09m, đoạn 2: dài 3,35m, đoạn 3: dài 0,72m, phía Tây giáp thửa 103: đoạn 1 dài 21,90m, đoạn 2 dài 0,30.

Ông B, bà A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được công nhận nêu trên.

(Kèm theo Bản án là Bản trích đo địa chính số TAPR 04 – 2024 của Công ty TNHH MTV Đ2, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) xác nhận ngày 09/8/2024).

Chi phí tố tụng: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc là 19.122.160 đồng (mười chín triệu một trăm hai mươi hai nghìn một trăm sáu mươi đồng). Bà H phải chịu 12.233.220 đồng (Mười hai triệu hai trăm ba mươi ba nghìn hai trăm hai mươi hai đồng), số tiền này bà H đã nộp đủ. Ông V phải chịu 375.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng); Bà T phải chịu 4.655.280 đồng (Bốn triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm tám mươi đồng); ông B phải chịu 1.857.660 đồng (một triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi đồng). Do bà H đã nộp tạm ứng nên ông V, bà T, ông B phải trả lại bà H số tiền phải nộp nêu trên.

Tổng số tiền bà T phải thanh toán cho bà H là 7.372.280 đồng (Bảy triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn hai trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V, ông B và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo các biên lai thu tiền số: 0016515 ngày 07/12/2023; 0016516 ngày 07/12/2023; 0016517 ngày 07/12/2023, 0016518 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai). Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 0011877 ngày 04/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai). Ông B đã nộp đủ án phí.

Miễn án phí cho bà Lê Thị T.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thu H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007281 ngày 10/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 11 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 11 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 11 -Đồng Nai;
- THADS tỉnh 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