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

Bản án số: 435/2025/DS-PT
Ngày: 29 – 8 - 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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Lê Quang Ninh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Trong ngày 29 tháng 8 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 117/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 08 năm 2024 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, tỉnh Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 321/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã N, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970 (có mặt)
Bà Lâm Thị Thu H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã N, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành T2, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A đường N, khu đô thị V, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Lệ N1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã N, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2. Bà Trần Thị Huệ E, sinh năm: 1985; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã N, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2017 của nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng N, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/9/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N là ông Nguyễn Thành T trình bày:

Vào năm 2008, bà Nguyễn Thị Hồng N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị Lệ N1, ông Phan Văn T4 diện tích đất 818m^2 thửa đất số 332, tờ bản đồ số 09 tại thôn B (thôn D cũ), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị Lệ N1, ông Phạn Văn T5. Đất nhận chuyển nhượng có tứ ranh: Phía Đông giáp ông N2, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp bà Tạ Thị H1, phía Bắc giáp ông Đ bà H. Giá sang nhượng 135.000.000đồng. Bà Nguyễn Thị Hồng N đã giao đủ tiền. Bà Nguyễn Thị Hồng N đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: AN 512380 vào ngày 30/12/2008. Vào khoảng tháng 5/2010 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H san ủi mặt bằng, xây nhà và xưởng lấn sang phần đất phía Bắc của bà Nguyễn Thị Hồng N chiều ngang 4m x chiều dài 40m. Bà Nguyễn Thị Hồng N đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã N để giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Hồng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H trả diện tích đất lấn chiếm là chiều ngang 3,7m x chiều dài 40m.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/9/2020 người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Lâm Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích 631,6m^2 theo kết quả sơ đồ đo vẽ và buộc bị đơn tháo dỡ căn nhà và tài sản trên đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai: Bà Nguyễn Thị Hồng N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Tạ Thị T6, nhưng do bà Tạ Thị T6 chưa làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ nên bà Nguyễn Thị Hồng N ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trực tiếp với bà Phạm Thị Lệ N1, ông Phan Văn T4 và bà Phạm Thị Lệ N1, ông Phan Văn T4 chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cấp giấy CNQSDĐ đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng N. Khi chuyển nhượng đất thì các bên có đi chỉ ranh và cắm mốc bằng cọc gỗ sầm. Sau

khi nhận sang nhượng đất của bà Tạ Thị T6 từ năm 2008 cho đến nay bà Nguyễn Thị Hồng N vẫn chưa sử dụng mà để đất trống vì chưa có nhu cầu sử dụng. Tại thời điểm nhận sang nhượng vào năm 2008 thì đất ở trên cao (trên đồi) trồng điều. Đến năm 2009 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H cùng bà và những hộ khác liền kề múc đất xuống cho bằng với đường nhựa. Sau khi múc đất thì vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H xây dựng nhà và kho, còn những hộ kế tiếp (giáp ranh) vẫn chưa sử dụng mà để đất trống. Sau khi múc đất thì bà và các hộ lân cận chưa tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh giới lại nên giữa các hộ không có ranh giới cụ thể và tất cả là đất trống. Hiện nay bà Nguyễn Thị Hồng N và những hộ kế bên cũng chưa sử dụng đất. Nay bà Nguyễn Thị Hồng N đo đất để làm nhà thì phát hiện đất bị lấn chiếm. Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Lâm Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Đ trả lại diện tích 641,0m^2 theo kết quả sơ đồ đo vẽ lập ngày 2/8/2023, buộc bị đơn tháo dỡ căn nhà và tài sản trên đất và không nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì khác cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H trình bày:

Vào năm 2008, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Lệ N1 diện tích đất có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất tại thôn B (thôn D cũ), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận sang nhượng 180.000.000đồng. Vợ chồng ông bà đã trả đủ tiền cho bà Phạm Thị Lệ N1. Do đất của bà Phạm Thị Lệ N1 xéo theo con đường nên hai bên thỏa thuận vợ chồng ông bà nhận sang nhượng 20 mét ngang vuông góc với đường và hai bên đã đo đạc, đóng cọc phần đất nhận chuyển nhượng và bàn giao đất. Sau đó, bà Phạm Thị Lệ N1 chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà Tạ Thị T6, chuyển nhượng cho vợ chồng Phan Thành T7, bà Đỗ Thị Thu V, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Văn Đ1 bà Hồ Thị Diệu N3, chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn Đ2 và cuối cùng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phan Châu A. Khi bà Phạm Thị Lệ N1 chuyển nhượng cho những người này thì lấy cột mốc từ nhà ông bà đo qua. Tổng diện tích đất bà Phạm Thị Lệ N1 (chủ đất) chuyển nhượng tính từ ranh đất nhà vợ chồng bà qua là 70m và còn phần diện tích đất xéo cuối cùng theo con đường (chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phan Châu A). Trong quá trình làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất, cán bộ địa chính không cắt đất theo sự thỏa thuận của hai bên mà sang theo hồ sơ góc của miếng đất lớn xéo theo con đường, cứ trình tự như vậy cho đến khi miếng đất xéo cuối cùng của bà N1 cũng chuyển nhượng cho hộ cuối cùng dẫn đến diện tích đất trong sổ bị xéo không đúng với ngoài thực tế. Vợ chồng bà đã nhiều lần liên hệ với địa chính xã và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B để yêu cầu giải quyết nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết được. Tại Ủy ban nhân dân xã N bà Phạm Thị Lệ N1 trình bày, bà Phạm Thị Lê N4 chuyển nhượng đất cho vợ chồng

ông bà đúng 20 mét ngang vuông góc đã cắm mốc, những đất còn lại bà chuyển nhượng là lấy từ cọc mốc nhà ông bà đo qua chứ không phải chuyển nhượng từ miếng đất xéo bán xuống, bà Phạm Thị Lệ N1 yêu cầu cán bộ đo lại từ ranh nhà vợ chồng ông bà đi qua cho những hộ khác nhận đất thiếu đủ gì thì bà Phạm Thị Lệ N1 sẽ chịu trách nhiệm với người cuối cùng. Do đó, bà Nguyễn Thị Hồng N kiện gia đình bà là không đúng. Ông bà cho rằng việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Phạm Thị Lệ N1 từ năm 2001 là sai sót nên dẫn đến các hộ được cấp giấy chứng nhận sau này theo hợp đồng chuyển nhượng cũng không chính xác. Ông bà yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện B thu hồi giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ đúng thực tế.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1 trình bày:* Hộ ông Phan Văn T4 có diện tích đất 26.793m^2 tọa lạc tại thôn D, xã N (nay là thôn B, xã N), huyện B, tỉnh Bình Phước (đã được cấp giấy CNQSDĐ số 25 ký ngày 17/4/2001). Năm 2009 một phần diện tích đất bị thu hồi để xây dựng trụ sở UBND xã N, phần diện tích đất còn lại là 8.840m^2 thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9 vợ chồng ông bà thực hiện việc kê khai cấp giấy CNQSDĐ và đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSDĐ số H00021 ký ngày 27/10/2008 đứng tên Phan Văn T4 và Phạm Thị Lệ N1.

Vào ngày 25/6/2008, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H diện tích đất có chiều ngang 20 mét, chiều dài hết đất theo hiện trạng đất không phải là vuông góc. Chồng bà là Phan Văn T4 là người trực tiếp đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng và hiện nay ông Phan Văn T4 đã chết. Hai bên có lập văn bản hay không bà không nhớ. Sau đó hai bên đến Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước làm hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực hợp đồng với diện tích chiều ngang 20 mét, chiều dài 110,7 mét có tổng diện tích 1.850m^2. Sau đó, bà tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất giáp với ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H cho bà Tạ Thị T6 với chiều ngang 10m chiều dài hết đất có tổng diện tích 810m^2. Sau đó bà Tạ Thị T6 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N diện tích đất nói trên. Việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H, bà Tạ Thị T6, bà Nguyễn Thị Hồng N thì gia đình bà đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp sổ cho các hộ. Khoảng tháng 8/2014 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H xảy ra tranh chấp thì vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H có nhờ bà viết lại giấy viết tay đề ngày 25/6/2008 để xác định bà Phạm Thị Lệ N1 chuyển nhượng 20 mét chiều ngang vuông góc nhưng thực tế vào ngày 25/6/2008 do chồng bà thỏa thuận chứ bà không trực tiếp thỏa thuận. Bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H giá 180.000.000đồng. Khi chuyển nhượng đất bà có nhờ địa chính xuống đo đạc và cấp sổ theo quy

định. Hiện nay các bên sau khi nhận chuyển nhượng thì tiến hành múc đất san lấp mặt bằng nên sử dụng sai vị trí. Việc ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H có lấn chiếm đất bà Nguyễn Thị Hồng N không thì bà không biết vì bà đã giao đất và sổ đỏ cho các hộ. Hiện nay, các hộ sử dụng không đúng vị trí thì phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật. Đối với bà Tạ Thị T6 sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà thì bà Tạ Thị T6 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N thì bà Tạ Thị T6 đã bỏ đi khỏi địa phương đi đâu bà không biết.

Tại phiên tòa, bà khai nhận: Tính từ ranh đất của khu hành chính xã (UBND xã N) kéo đến hết đất cùa bà thì bà tặng cho con gái là chị Phan Thị Kim T8 diện tích đất 2.151m^2 (có chiều ngang khoảng 20 mét) thuộc thửa đất số 330. Tiếp theo bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H diện tích đất 1.850m^2 (có chiều ngang 20 mét ngang) thuộc thửa đất số 331. Việc tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Lệ N1, ông Nguyễn Văn Đ đi đo và giữa thửa đất số 330 và thửa đất số 331 đã được bà Phạm Thị Lệ N1 và ông Nguyễn Văn Đ cắm ranh phân chia 02 thửa đất bằng 02 cọc sầm (ở điểm đầu và điểm cuối của đất). Sau này, thửa đất số 330 chị Phan Thị Kim T8 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Huệ E cũng theo ranh giới đã sẵn. Theo ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Lệ N1 thì khi tiến hành múc đất san lấp mặt bằng thì mặt giáp với thửa đất số 330 ông Nguyễn Văn Đ vẫn giữ nguyên cột mốc (cộc bằng sầm) và tiến hành xây dựng nhà, xưởng. Bà Phạm Thị Lệ N1 cũng xác nhận mốc ranh giới (cọc sầm) phân biệt hai thửa đất được cắm từ năm 2008 và vị trí ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H tiến hành xây dựng nhà, xưởng chính là vị trí, diện tích đất mà bà Phạm Thị Lệ N1 giao cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H tại thời điểm chuyển nhượng. Bà xác nhận bà là người đi thực hiện việc sang tên giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Phan Thị Kim T8. Bà thừa nhận giấy CNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H không đúng vị trí đất mà bà chuyển nhượng trên thực tế. Việc bà Nguyễn Thị Hồng N khởi kiện cho rằng ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H lấn chiếm đất là không đúng vì ông Nguyễn Văn Đ là người được bà chuyển nhượng, bàn giao đất đầu tiên và ông Nguyễn Văn Đ xây nhà đúng vào phần đất bà bàn giao, cắm cọc cho ông Nguyễn Văn Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Huệ E đã được triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 95, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158, Điều 166, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng bà Lâm Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 816.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Hồng N.

Công nhận diện tích đất 818m^2 thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 09 (được ký hiệu bởi các điểm 4,5,22,A,23) tọa lạc tại thôn D (nay là thôn B), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Thị Thu H. (*Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH M đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401*).

2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512380, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ H 00086 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hồng N ký ngày 30/12/2008.

Bà Lâm Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 09/10/2023, bị đơn bà Lâm Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1 kháng cáo Bản án số 24/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực X – tỉnh Đồng Nai) với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên đương sự không yêu cầu định giá lại. Bà N1, vợ chồng ông Đ, bà H thừa nhận bà N1 là người trực tiếp đi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân mà bà N1 chuyển nhượng đất trong đó có bà N, vợ chồng ông Đ, bà H.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

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

- Về nội dung giải quyết vụ án: cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ mà không thể khắc phục ở cấp phúc thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 308, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đ, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực X – tỉnh Đồng Nai), chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H, bà Phạm Thị Lệ N1 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung tranh chấp:

Diện tích đất 818m^2 thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 09 tại thôn D (nay là thôn B), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc là do bà Nguyễn Thị Hồng N nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị T6. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: phía Đông giáp ông N2, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp bà Tạ Thị T6 (sau này bà Tạ Thị T6 chuyển nhượng cho bà Tạ Thị H1), phía Bắc giáp ông Nguyễn Văn Đ bà Lâm Thị Thu H. Giá chuyển nhượng 135.000.000đồng. Giữa bà N và bà Tạ Thị T6 đã bàn giao đất và cắm ranh bằng cọc gỗ. Bà Tạ Thị Thu N5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên từ bà Phạm Thị Lệ N1 chưa làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ nên các bên thỏa thuận bà Phạm Thị Lệ N1, ông Phan Văn T4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Hồng N và có cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2008 cho Tòa án để chứng minh cho lời khai của mình (BL số 97). Sau đó, bà Phạm Thị Lệ N1 là người chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Hồng N. Tại thời điểm nhận sang nhượng (năm 2008) hiện trạng đất là đất đồi trồng điều (đất ở trên cao). Tuy nhiên từ cuối năm 2008 đến năm 2011 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H và những

hộ nhận chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị Lệ N1 tiến hành múc đất và san lấp mặt bằng để cho ngang bằng với đường liên thôn nên cột mốc làm ranh giữa các thửa đất đã không còn. Sau đó, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H xây nhà và công trình nhà kho trong khi các bên chưa thống nhất lại ranh giới nên vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H đã xây dựng trên phần đất mà UBND huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng N. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Hồng N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H trả phần đất lấn chiếm.

[3]. Về nguồn gốc đất:

Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của hộ bà Phạm Thị Lệ N1 chuyển nhượng cho bà Tạ Thị T6, sau đó bà T6 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng N. Khi hộ bà N1 chuyển nhượng cho bà T6 thì các bên chỉ làm giấy tay. Khi bà T6 chuyển nhượng cho bà N thì giữa hộ bà N1, bà T6, bà N thỏa thuận bà N1 là người đứng ra làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hiện nay tranh chấp) cho bà N. Ngày 30/12/2008, bà Nguyễn Thị Hồng N được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512380.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H, bà Phạm Thị Lệ N1, Hội đồng xét xử nhận định:

Giữa bà N1, bà N đều thừa nhận việc bà N1 có chuyển nhượng cho bà Tạ Thị T6, sau này bà T6 chuyển nhượng cho bà N diện tích 10m ngang theo mặt đường liên thôn (nay là đường nhựa) dài hết đất. Khi chuyển nhượng các bên làm giấy tay và thỏa thuận bà N1 làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N và bà N1 đã đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H với chiều ngang 20m, chiều dài hết đất; tiếp đó bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N chiều ngang 10m, chiều dài hết đất tiếp giáp với đất ông Đ, bà H.

Qua việc xem xét thẩm định, chứng kiến việc đo đạc ngày 10/4/2025, sơ đồ đo đạc được xác nhận ngày 16/6/2025 đối chiếu với sơ đồ đo đạc ngày 02/8/2023 thì phần đất của vợ chồng ông Đ, bà H được thể hiện: phía Tây giáp đất bà Huệ E, phía Đông giáp đất của bà N, mặt tiền (phía Nam) tiếp giáp với đường nhựa và toàn bộ mặt tiền ôm theo đường nhựa, con đường cong. Theo như ông Đ, bà H, bà N1 trình bày con đường này có trước khi các bên chuyển nhượng, trước đây là đường đất, nhỏ sau này được nhà nước mở rộng, đổ nhựa như hiện nay.

Ông Đ, bà H, bà N1 xác định mốc giới đất của ông Đ, bà H theo sơ đồ đo đạc được xác nhận ngày 16/6/2025 như sau: hướng từ UBND xã N đi về phía đất ông Đ được xác định điểm thứ 3 tiếp giáp với mặt đường liên thôn vị trí cách cây tràm bên phía diện tích đất bà Huệ E là 2,8m; từ điểm thứ 3 hướng về phía diện tích đất ông Đ, bà H là điểm thứ 8 đây là điểm giáp ranh giữa diện tích đất của bà

Huệ E với diện tích đất ông Đ, bà H, từ điểm thứ 8 hướng vào sâu trong đất là điểm thứ 9 khoảng cách là 28,2m ông Đ, bà H, bà N1 xác định đây là mốc đo vuông góc khi giao dịch mua bán đất. Căn cứ vào điểm vuông góc thứ 9 là điểm mốc giới giao dịch chuyển nhượng kéo vuông góc so với đường liên thôn đến đường nối từ điểm thứ 7 đến điểm thứ 8 với chiều ngang 20m là phần diện tích bà N1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà H (tương ứng với các mốc giới 1, 2, 3 ,5.. biên bản chứng kiến việc đo đạc ngày 10/4/2025). Xét thấy, các điểm (mốc giới) do ông Đ, bà H, bà N1 xác định không trùng khớp với sơ đồ địa chính cũng như sơ đồ đo đạc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H trước đó.

Như vậy, nếu tính các điểm như phía bị đơn ông Đ, bà H, bà N1 trình bày thì phần diện tích giữa đất bà Huệ E và đất ông Đ từ các điểm 3, 4, 5, 8 trên sơ đồ đo đạc được xác nhận ngày 16/6/2025 là phần đất không ai sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, còn các hộ dân khác tịnh tiến về cuối đất của bà N1 sẽ bị chênh diện tích thực tế và bị thiếu đất. Trong khi bà N1 chuyển nhượng đất cho các hộ khác là đất giáp ranh, liền kề không có chừa khoảng đất trống nào giữa đất bà Huệ E và đất ông Đ.

Căn cứ biên bản chứng kiến việc đo đạc ngày 10/4/2025 Hội đồng xét xử nhận thấy: theo sự chỉ mốc giới của ông Đ, bà H, bà N1 thì phần diện tích giữa đất bà Huệ E và đất ông Đ từ các điểm 3, 4, 5, 8 theo sơ đồ đo đạc thì trên đất không trồng cây gì, không có tài sản gì, phần đất được dọn dẹp sạch có thể hiện hàng rào qua cột mốc bằng gỗ, có cây lồ ô mọc theo hàng bằng mắt thường có thể nhận định đây là ranh giới giữa hai thửa đất.

Ngoài ra, theo lời khai của các đương sự thì thời điểm nhận chuyển nhượng vào năm 2008 đất các bên nhận chuyển nhượng là đất đồi trồng điều, bà N1 đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Đ, bà H, bà N. Giữa đất bà N và vợ chồng ông Đ, bà H có ranh giới cụ thể. Năm 2010 vợ chồng ông Đ, bà H và những hộ nhận sang nhượng đất của bà N1 tiến hành múc đất và san lấp mặt bằng để bằng với đường đất liên thôn nên mốc ranh giới giữa các thửa đất không còn. Năm 2011, vợ chồng bị đơn tiến hành xây nhà và công trình khi các bên chưa thống nhất lại mốc ranh giới giữa các thửa đất dẫn đến việc xây dựng trên lấn sang phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N trước đó. Mặc dù, ông Đ, bà H cho rằng đã báo địa chính về việc cấp sai vị trí đất so với thực tế. Tuy nhiên ông, bà không có tài liệu chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm ông Đ, bà H cũng thừa nhận từ lúc nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay vợ chồng ông Đ, bà H không có đăng ký biến động cũng như không có đơn khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đến cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền. Vì vậy, văn bản số 612/UBND-NC ngày 11/7/2016 của UBND huyện B, tỉnh Bình Phướcc (nay là xã B - tỉnh Đồng Nai) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng N, hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H là đúng theo quy định của pháp luật, là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Căn cứ theo sơ đồ đo đạc bổ sung được xác nhận ngày 16/6/2025 thì diện tích đất bị đơn ông Đ, bà H đang sử dụng là 1.906,9m^2. Cụ thể 1.280,2m^2 thuộc giấy chứng nhận số H00082 ký ngày 30/12/2008 mang tên Nguyễn Văn Đ và 626,7m^2 thuộc giấy chứng nhận số H00086 ký ngày 30/12/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Hồng N.

Từ những phân tích trên đủ căn cứ xác định việc ông Đ, bà H san lấp mặt bằng cung với việc cơi nới, mở rộng con đường liên thôn dẫn đến mốc giới ban đầu các bên xác định không còn từ đó việc xác định vị trí ranh giới của ông Đ sai dẫn đến hiện nay ông Nguyễn Văn Đ đang sử dụng 626,7m^2 được cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ công trình xây dựng của ông Đ, bà H trên phần diện tích đất tranh chấp không thể tháo dỡ di dời cũng như không đủ điều kiện tách thửa để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất buộc vợ chồng bà Lâm Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 816.000.000 đồng giá trị đất mà ông Đ, bà H đang sử dụng cho bà Nguyễn Thị Hồng N và công nhận diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00086 ký ngày 30/12/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Hồng N cho ông Đ, bà H sở hữu là có căn cứ. Tuy Tòa cấp sơ thẩm có sai sót về tố tụng nhưng những sai sót này không làm thay đổi bản chất của vụ án và đã được khắc phục. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu kháng cáo của bị đơn ông Đ, bà H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1 cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông Đ, bà H phải chịu theo quy định.

Kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1 không được chấp nhận nên bà N1 phải chịu, tuy nhiên bà N1 là người cao tuổi nên được miễn.

[6] Chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Hồng N tự nguyện chịu các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Chi phí đo đạc, thẩm định tại cấp phúc thẩm là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng. Do yêu cầu kháng cáo ông Đ, bà H không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu. Đối với số tiền này ông Đ, bà H đã nộp đủ.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, Lâm Thị Thu H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Lệ N1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DSST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – tỉnh Đồng Nai).

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 95, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158, Điều 166, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng bà Lâm Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 816.000.000(Tám trăm mười sáu triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng N.

Công nhận diện tích đất 818m^2 thuộc thửa đất số 332, tờ bản đồ số 09 (được ký hiệu bởi các điểm 1,2,7,11) tọa lạc tại thôn D (nay là thôn B), xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn B, xã N, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Thị Thu H. (*Kèm theo sơ đồ đo đạc được xác nhận ngày 16/6/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước. Nay là văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh B*).

2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 512380, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ H 00086 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hồng N ký ngày 30/12/2008.

Bà Lâm Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lâm Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Đ liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 36.480.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X – Đồng Nai) hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 0021747 ngày 04/01/2018 và số tiền 1.000.000đồng theo biên lai số: 015621 ngày 18/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đó, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009219 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai) .

Bà Phạm Thị Lệ N1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai) hoàn trả cho bà N1 số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009220 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Hồng N tự nguyện chịu các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Chi phí đo đạc, thẩm định tại cấp phúc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị Thu H đã thi hành xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 tạiĐiều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực X;
- TAND, VKS Khu vực X;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Viết Hùng