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

Bản án số: 293/2026/DS-PT
Ngày 22 - 4 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- 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 toà*:* ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 183/2026/TLPT-DS ngày 19/3/2026 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2026/QĐPT-DS ngày 30/3/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị Mỹ Phượng, sinh năm: 1971; Địa chỉ nơi cư trú: khu phố Làng 3, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai) "vắng mặt"

Đại diện theo uỷ quyền của bà Phượng: Ông Võ Hoài, sinh năm: 1941; Địa chỉ nơi cư trú: khu phố Làng 3, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai) "có mặt".

- *Bị đơn*: 1. Ông Võ Long, sinh năm 1963 (có mặt)
2. Ông Võ Tiến Quân, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ nơi cư trú: khu phố Làng 3, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước(nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai) "có mặt".

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Uỷ ban nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; địa chỉ trụ sở chính: đường Phú Riềng đỏ, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai) "vắng mặt".

- *Người kháng cáo*: ông Võ Hoài – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ Phượng

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản lời khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Hoài trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Võ Thị Mỹ Phượng có là do cha ruột ông Võ Hoài tặng cho năm 2003. Ngày 14 tháng 9 năm 2004, bà Phượng được Uỷ ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất trên thuộc thửa đất số: 49, tờ bản đồ số: 2, diện tích 1.967m^2, toạ lạc tại khu phố Làng 3, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận: Phía bắc giáp thửa đất của số: 38, 50; Phía nam giáp đường bê tông; Phía đông giáp thửa đất 51 (đất ông Võ Long); Phía tây giáp thửa đất số: 48, 64.

Phần đất giáp ranh giữa bà Phượng và ông Long không có hàng rào kiên cố mà chỉ cắm mốc ranh nên ông Long đã lấn chiếm của bà Phượng 20m^2 đất. Bà Phượng đã khiếu nại lên Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành để giải quyết tranh chấp đất với ông Long nhưng không thành.

Nay, bà Phượng yêu cầu ông Võ Long phải trả cho bà Phượng diện tích đất đã lấn chiếm là 20m^2 thuộc thửa đất số: 49, tờ bản đồ số: 2, toạ lạc tại khu phố Làng 3, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Võ Long trình bày:

Ông Long có 01 diện tích đất giáp ranh đất của bà Võ Thị Mỹ Phượng. Đất của ông Long đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận năm 2004 với diện tích 335m^2, thuộc thửa đất số: 51, tờ bản đồ số: 2, toạ lạc tại khu phố Làng 3, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Ngày 24 tháng 9 năm 2020, ông Long đã tặng cho quyền sử dụng đất trên cho con trai ruột là Võ Tiến Quân (diện tích không thay đổi). Đã nhiều năm giữa ông Long và bà Phượng không thống nhất được về ranh giới giữa hai bên. Phần đất của ông Long có 01 gốc cây rừng làm ranh giới giữa hai bên, còn bà Phượng thì không có dấu tích làm căn cứ xác định vị trí mốc ranh. Phần đất chưa xác định được mốc ranh giữa hai nhà vẫn để nguyên hiện trạng (là đất trống) nên bà Phượng yêu cầu ông Long phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 20m^2 là không có căn cứ. Ông Long không chấp nhận yêu cầu của bà Phượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ Phượng về việc yêu cầu ông Võ Long phải trả lại diện tích đất là 20m^2.

Bà Võ Thị Mỹ Phượng được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai để khôi phục mốc ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

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

Ngày 11/7/2025, ông Võ Hoài với tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ Phượng có Đơn kháng cáo.

Ngày 28/7/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định kháng nghị số 43/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là TAND khu vực 9 – Đồng Nai); giao về tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Ông Hoài khẳng định ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phượng.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Kháng cáo của ông Võ Hoài với tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ Phượng được nộp trong thời hạn pháp luật quy định. Tuy nhiên, trong đơn kháng cáo đề ngày 11/7/2025 ông Hoài không nêu rõ ông không

đồng ý với phần quyết định nào của Bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cụ thể ra sao nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông Hoài phải sửa đổi, bổ sung Đơn kháng cáo mà đã thông báo cho bà Phượng nộp tiền tạm ứng án phí là có thiếu sót. Do tại phiên tòa phức thẩm Hội đồng xét xử đã làm rõ ý chí của phía nguyên đơn về yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Quyết định kháng nghị số 43/QĐ-VKS-DS ngày 28/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là: Kháng nghị số 43) được thực hiện trong thời hạn pháp luật quy định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của phía nguyên đơn và Kháng nghị số 43, Hội đồng xét xử xét thấy :

[4] Quá trình giải quyết sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, có sai lầm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, cụ thể:

[5] Mặc dù, ông Võ Tiến Quân là người được ông Võ Long tặng cho quyền sử dụng đất, trong đó bao gồm cả phần đất bà Phượng đang tranh chấp. Nhưng, xét thấy tại đơn khởi kiện (BL 01) cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Kim Phượng khẳng định chỉ khởi kiện yêu cầu ông Võ Long phải trả lại cho bà diện tích đất 20m^2 mà không khởi kiện ông Võ Tiến Quân. Vì vậy, cần xác định ông Quân phải tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới phù hợp. Song, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ông Quân là đồng bị đơn với ông Long là giải quyết không đúng yêu cầu của đương sự và không đúng tư cách tham gia tố tụng. Bên cạnh đó, mặc dù xác định ông Quân là bị đơn nhưng phần quyết định của Bản án lại chỉ tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Long mà không giải quyết đối với bị đơn Quân là không phù hợp.

[6] Không tiến hành cho nguyên đơn bà Phượng hoặc người đại diện theo ủy quyền của bà Phượng và bị đơn ông Quân viết bản tự khai, không lấy lời khai cũng như không yêu cầu những người này thực hiện quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, tài liệu để chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng; Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng lại không tiến hành việc thông báo kết quả phiên họp cho đương sự vắng mặt là vi phạm nghiêm trọng quyền tranh tụng của đương sự được quy định tại các Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Bản án sơ thẩm xác định UBND thành phố Đồng Xoài (nay là phường Đồng Xoài) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không thu thập ý kiến trình bày, không tiến hành bất kỳ hoạt động tố tụng nào đối với UBND thành phố Đồng Xoài nhưng lại xác định đương sự đã có bản tự khai trình bày việc cấp GCNQSDĐ là đúng thủ tục, có đơn xin giải quyết vắng mặt là không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu thể hiện trong hồ sơ vụ án.

[8] Ngày 12/6/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 103 (BL 20). Tuy nhiên, trong Biên bản tống đạt văn bản tố tụng lại thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt Thông báo thụ lý số 103 ngày 12/6/2021 cho đương sự (mà không phải là 12/6/2020) là có thiếu sót.

[9] Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án được xét xử sơ thẩm lần đầu vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 30/6/2025. Tại phiên tòa này, vắng mặt bị đơn Quân và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án và họ không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng tòa sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ cũng là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Theo kết quả đo đạc ngày 18/11/2021 thể hiện: ranh giới theo GCNQSDĐ với ranh giới theo thực tế sử dụng do đương sự chỉ ranh có sự sai lệch, cụ thể nguyên đơn chỉ ranh về phía thửa 51 của bị đơn Long so với ranh được cấp trong GCN là 22,5m^2, còn ông Quân chỉ ranh hiện trạng thuộc thửa 49 của bà Phượng so với ranh được cấp trong GCN là 31,78m^2. Như vậy, diện tích mà nguyên đơn yêu cầu trả trong đơn khởi kiện và diện tích sau khi đo đạc có sự khác nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi nguyên đơn xem có giữ nguyên yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu trả 20m^2 như Đơn khởi kiện đã trình bày không hay yêu cầu trả phần đất nào trong số 54,38m^2 bao gồm 31,78m^2 nằm trong GCNQSDĐ thửa 49 của nguyên đơn và 22,5m^2 nằm trong GCNQSDĐ thửa 51 của bị đơn như bản vẽ thể hiện để việc giải quyết được chính xác là có thiếu sót.

[12] Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu tiền tạm ứng chi phí tố tụng của nguyên đơn 30.000.000đ, chi phí đo đạc 5.000.000đ, còn lại 25.000.000đ (BL 44, 45, 46, 47) không thể hiện tòa đã trả lại cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm lập luận chi phí đo đạc 5.000.000 bà Phượng phải chịu nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm lại không tuyên ai phải chịu chi phí tố tụng, không giải quyết chi phí nộp thừa là không đúng quy định Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13] Xét thấy, những vi phạm thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ như đã phân tích ở trên là nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận Kháng nghị số 43; huỷ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phượng là ông Võ Hoài được chấp nhận một phần nên bà Phượng không phải chịu.

[16] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Thanh Phượng là ông Võ Hoài;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 43/QĐ-VKS-DS ngày 28/7/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai); giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị Mỹ Phượng không phải chịu; hoàn trả cho bà Phượng số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số số 0001346 ngày 18/9/2025 (BL 105).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 – 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