

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 99/2026/DS-PT

Ngày 03 - 02 - 2026

V/v tranh chấp QSDĐ và hủy hợp đồng
tặng cho 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 Vũ Hồng Luyện
Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Chang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 818/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2026/QĐPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thi Thị Huỳnh L, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số A L, phường B, quận B, TP Hồ Chí Minh, nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà L: Ông Thi Văn K, sinh năm 1980; nơi cư trú: Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là phường M, tỉnh Đồng Nai và ông Đỗ Đức M, sinh năm 1988; nơi cư trú: Căn hộ H, Dự án Khu Dân Cư và Công viên P, H Đường P, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (ông K có đơn xin vắng mặt; ông M có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Đăng S, sinh năm 1967; nơi cư trú: khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là: tổ C, khu phố M, phường M, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1941; nơi cư trú: Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là phường M, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của bà P: Ông Thi Văn K, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là phường M, tỉnh Đồng Nai. (có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1967; nơi cư trú: Khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là phường M, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

+ UBND thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là UBND phường M; Địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã C, khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là phường C, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

+ Văn phòng C1 (nay là VPCC N); Địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước, nay là: phường C, tỉnh Đồng Nai.(vắng mặt)

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Phước. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn N - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Thi Thị Huỳnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Thi Thị Huỳnh L và đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 31/12/2021, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 952052 đối với thửa đất số: 865, tờ bản đồ số: 05 theo hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2021 thì thửa 865 của bà L có diện tích là 4.201,1m², cụ thể theo bản vẽ hiện trạng thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có chiều ngang mặt tiền 23 mét, chiều dài 170 mét, chiều ngang mặt hậu 27 mét. Hiện nay mặt ngang trước thửa đất 865 của bà L chỉ còn 16,5 mét (mất khoảng 6,5m), chiều ngang mặt hậu 21.5 mét và 170 mét chiều dài, diện tích thiếu khoảng 1.000m² vì đã bị ông Trần Đăng S cùng ngụ tại đường số C, khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước là người sử dụng đất liền kề giáp ranh tây bắc với thửa đất lân sang. Khi bà L tiến hành đo thực tế đất có nhờ cán bộ đo vẽ thị xã C kiểm tra thực tế mới biết được bề ngang nhà ông S là 43,5m nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông S gồm hai (02) thửa có tổng bề ngang khoảng 36m (01 thửa có bề ngang là 31,19m và 01 thửa 4,53m). Bà

L có tiến hành hòa giải hai (02) lần tại UBND phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước nhưng không thành. Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Yêu cầu người bị kiện ông S trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích khoảng gần 1.000m². Hoàn trả số lợi tức có được do vi phạm lấn chiếm 22 năm qua.

Tại đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, bà L thay đổi: yêu cầu ông Trần Đăng S trả lại cho bà L phần diện tích đất lấn chiếm 249,7m² và bà đồng ý trả lại phần đất bà L lấn chiếm của ông S là 226m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 727-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Đăng S trình bày:

Ông Trần Đăng S nhận chuyển nhượng thành quả lao động trên diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình L2 vào ngày 12/10/1996, trên đất có trồng cây mì và cao su. Đất nhận chuyển nhượng giáp ranh với đất ông Thi Văn H trồng cao su, diện tích đất là 12.699m². Việc chuyển nhượng được chính quyền địa phương xác nhận và có địa chính đo đạc, vẽ sơ đồ đất và có các chủ đất ký giáp ranh. Ông S nhận đất sử dụng từ thời điểm năm 1996 đến nay thì ranh giới ổn định, đã xây dựng hàng rào và ranh đất giữa ông S với ông Thi Văn H, bà Huỳnh Thị P không xảy ra tranh chấp. Khi bà L được nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Thị P thì mới khởi kiện yêu cầu ông S trả lại diện tích đất. Ông S nhận thấy khi bà Huỳnh Thị P với bà Thi Thị Huỳnh Long L3 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì khi tách thửa không tiến hành đo đạc thực tế đất sử dụng. Do đó, ông S không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị P với bà Thi Thị Huỳnh L ngày 19/11/2021 số công chứng 00002761, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại V (nay là VPCC N).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy CNQSD đất thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5, diện tích 8533,0m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy CNQSD đất số DC 583829 ngày 15/7/2021 cho bà Huỳnh Thị P và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5, diện tích 12709,0m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do huyện B (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSD đất số O 883236 ngày 16/12/1999 cho hộ ông Trần Đăng S.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Thi Văn K trình bày:

Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Đăng S.

Đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc ông Trần Đăng S trả lại cho bà L phần diện tích đất lấn chiếm 249,7m² và bà L trả lại phần đất lấn chiếm của ông S là 226m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 727-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh V1, tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B trình bày:

1. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 233 và thửa 865 tờ bản đồ số 5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 233, tờ bản đồ số 5, diện tích 8533,0m², số phát hành DC 583829, số vào sổ cấp giấy CS 05949, tọa lạc tại ấp F, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở T ký ngày 15/7/2021 cấp cho bà Huỳnh Thị P được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 và được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T, thuộc thủ tục số 32 lĩnh vực đất đai, mã số hồ sơ 2.000889 000.00.00.H10 ban hành kèm theo Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của UBND tỉnh B.

Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 865, tờ bản đồ số 5, diện tích 4201,1m², số phát hành DC 952052, số vào sổ cấp giấy CS 06603, tọa lạc tại ấp F, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở T ký ngày 31/12/2021 cấp cho bà Thi Thị Huỳnh L được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 và và được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T, thuộc thủ tục số 46 ban hành kèm theo Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh B.

2. Việc thực hiện đo đạc và xác minh hiện trạng sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5 của bà Huỳnh Thị P: Việc trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5 ngày 13/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã C theo yêu cầu trích lục thửa đất của bà Huỳnh Thị P, trích lục thửa đất dựa trên bản đồ địa chính, không thực hiện đo đạc xác minh thực địa thửa đất.

Đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 của bà Thi Thị Huỳnh L (thửa đất số 233, tờ số 5 được tách thành 2 thửa số 865 và thửa số 866): Ngày 03/11/2021,

bà Huỳnh Thị P nộp thủ tục trích đo bản đồ địa chính để tách thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5, số phát hành DC 583829, sổ vào sổ cấp giấy CS 05949, tọa lạc tại ấp F, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở T ký ngày 15/7/2021 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã C đã phối hợp với công chức địa chính phường M tiến hành đo đạc, xác minh hiện trạng sử dụng đất theo sự chỉ ranh của bà Huỳnh Thị P. Ranh giới, mốc giới ngoài thực địa xác định bằng cọc bê tông không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, bà Huỳnh Thị P thống nhất kết quả xác minh, cam kết thửa đất trên không bị tranh chấp và đồng ý ký tên xác nhận vào Biên bản về việc tách thửa đất theo yêu cầu, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã C, tỉnh Bình Phước trình bày:

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Trần Đăng S: Trên cơ sở Bản đồ địa chính chính quy xã (nay là phường) Minh Long năm 1999, hộ ông Trần Đăng S nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, hồ sơ gồm có: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/6/1999 do ông Trần Đăng S ký tên, UBND xã (nay là phường) Minh L4 xác nhận “đất không tranh chấp” ngày 19/8/1999; Giấy CMND của ông Trần Đăng S. Ngày 16/12/1999, UBND huyện B giao đất và cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã M theo Quyết định số 2141/QĐ-UB, cấp 1471 GCNQSDĐ (vào sổ cấp GCNQSDĐ từ số 00001 đến số 01471) cho 1.426 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 31.846.537m² (trong đó có 188.755m² đất ở; 4.788m² đất nuôi trồng thủy sản và 31.652.994m² đất sản xuất nông nghiệp) trong đó có hộ ông Trần Đăng S (thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5, diện tích 12.790m²). Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ ngày 16/12/1999 cho hộ ông Trần Đăng S là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Mục 1 Phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T1 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

2. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Thi Văn H: Trên cơ sở Bản đồ địa chính chính quy xã (nay là phường) Minh Long năm 1999, hộ ông Thi Văn H nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, hồ sơ gồm có: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/6/1999 do ông Thi Văn H ký tên, UBND xã (nay là phường) Minh L4 xác nhận “đất không tranh chấp” ngày 19/8/1999; Giấy CMND của ông Thi Văn H. Ngày 16/12/1999, UBND huyện B giao đất và cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã M theo Quyết định số 2141/QĐ-UB, cấp 1471 GCNQSDĐ (vào sổ cấp GCNQSDĐ từ số 00001 đến số 01471) cho 1.426 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 31.846.537m² (trong đó có 188.755m² đất ở; 4.788m² đất nuôi trồng thủy sản và 31.652.994m² đất sản xuất nông nghiệp) trong

đó có hộ ông Thi Văn H (thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5, diện tích 8.533m²). Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ ngày 16/12/1999 cho hộ ông Thi Văn H là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Mục I Phần 2 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T1 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đã được Công chứng viên của V (nay là VPCC N) thực hiện theo đúng quy định, trình tự thủ tục quy định tại Luật công chứng, Luật Đất đai và Bộ luật dân sự hiện hành cùng các Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Cụ thể là:

+ Tuân thủ quy định về thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục nêu tại Điều 41 Luật công chứng năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2018.

+ Nội dung, mục đích của giao dịch: Tuân thủ Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015.

+ Người yêu cầu công chứng: Đáp ứng các điều kiện năng lực chủ thể quy định tại Điều 16, Điều 19 và Điều 20 của Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Về tài sản: Đủ điều kiện để giao dịch theo quy định tại Điều 167, Điều 168,

Điều 188 Luật đất đai năm 2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2018. Văn phòng C1 đã tra cứu khi công chứng nhận thấy: không có thông tin về biện pháp ngăn chặn được áp dụng đối với tài sản có liên quan đến hợp đồng công chứng.

Ngoài ra với yêu cầu cung cấp thông tin khác của Tòa án nhân dân thị xã C, VPCC N cung cấp một số thông tin theo yêu cầu như sau:

- Khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của những người tham gia hợp đồng. Bên được tặng cho đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng và tự nguyện ký và điểm chỉ vào Hợp đồng. Tại trang số 3 của Hợp đồng bà Thi Thị Huỳnh L đã ghi rõ “Tôi đã đọc và đồng ý” đồng thời ký ghi rõ họ và tên điểm chỉ vào Hợp đồng. Bên tặng cho vì không biết đọc, không biết viết nên đã được Công chứng viên đọc và giải thích toàn bộ nội dung Hợp đồng, bên tặng cho đã nghe, hiểu, đồng ý toàn bộ nội dung và tự nguyện điểm chỉ vào Hợp đồng trước sự chứng kiến của người làm chứng (trang số 04 có lời ghi xác nhận của người làm chứng).

- Ngày 19/11/2021 bà Huỳnh Thị P và bà Thi Thị Huỳnh L đã trực tiếp đến VPCC Trương Thanh H1 để ký kết và điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 00002761, Quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD trước mặt ông Trương Thanh H1 - Công chứng viên chứng nhận hợp đồng.

- Khi thực hiện việc công chứng các bên không có thông báo cho công chứng viên biết thửa đất đang tranh chấp. Văn phòng công chứng đã tra cứu khi công chứng và nhận thấy: không có thông tin về biện pháp ngăn chặn được áp dụng đối với tài sản có liên quan đến hợp đồng được công chứng

- Khi thực hiện công chứng người yêu cầu công chứng không thông báo về hiện trạng thửa đất thực tế đang sử dụng không đúng với bản vẽ sơ đồ tách thửa. Đồng thời công chứng viên đã thực hiện việc công chứng đúng trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật. Tại khoản 1, Điều 47 Luật Công chứng có quy định về trách nhiệm của người yêu cầu công chứng trong việc xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp. Người yêu cầu công chứng không có yêu cầu thực hiện việc xác minh giám định với thửa đất cũng như quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất. Việc xác minh giám định chỉ được thực hiện nếu hồ sơ yêu cầu công chứng thuộc trường hợp quy định Khoản 5, Điều 40 Luật công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018).

- Về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị P với bà Thi Thị Huỳnh L ngày 19/11/2021, số công chứng 00002761, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của đương sự. VPCC Nguyễn C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thi Thị Huỳnh L về việc buộc ông Trần Đăng S trả cho bà Thi Thị Huỳnh L diện tích 249,7m² theo Mẫu trích đo bản đồ địa chính số 727-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Đăng S đối với yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.201,1 m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy CNQSD đất số DC 952052 ngày 31/12/2022 cho bà Thi Thị Huỳnh L và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5, diện tích 12709,0m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do huyện B (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSD đất số O883236 ngày 16/12/1999 cho hộ ông Trần Đăng S.

Điều chỉnh diện tích 249,7m² thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 của bà Thi Thị Huỳnh L sang thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5 của ông Trần Đăng S và điều chỉnh diện tích 226,1m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5 của ông Trần Đăng S

sang thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 của bà Thi Thị Huỳnh L (kèm theo *Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 727-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước*).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị P với bà Thi Thị Huỳnh L ngày 19/11/2021 số công chứng 00002761, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là VPCC N) của ông Trần Đăng S.

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

Ngày 19/5/2025 và ngày 01/7/2025, bà Huỳnh Thị L5 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S, yêu cầu ông S phải trả lại bà L5 249,7m², bà L5 cũng có trách nhiệm trả lại cho ông S 226m² đã lấn chiếm của ông S theo kết quả đo đạc tại Trích đo địa chính số 727-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước (cũ) lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bên sử dụng đúng phần đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: 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 bà Thi Thị Huỳnh L, 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 bị đơn bà Thi Thị Huỳnh L 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] Về quan hệ pháp luật của vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho” là phù hợp nhưng cần bổ sung cho đầy đủ là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót là tại phần trích yếu của Bản án ghi: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho” nhưng tại phần mở đầu của Bản án lại ghi: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, xét thiếu sót này không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy chỉ cần điều chỉnh lại cho phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Xét kháng cáo của bà Thi Thị Huỳnh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 5, diện tích 8533,0m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy CNQSD đất số DC 583829 cho bà Huỳnh Thị P ngày 15/7/2021 có nguồn gốc là đất cấp cho hộ ông Thi Văn H (chồng bà P). Sau khi ông H qua đời, các đồng thừa kế của ông H đã thống nhất để bà Huỳnh Thị P là vợ của ông H đứng chủ sử dụng, sau đó bà P làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất này thành 02 thửa thửa 865 và 866, sau khi tách thửa bà Thi Thị Huỳnh L được bà P tặng cho thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5. Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5, diện tích 12.790,0m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do huyện B (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSD đất số O 883236 ngày 16/12/1999 cho hộ ông Trần Đăng S là do ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình L2. Cả hai thửa đất trên ông H và ông S đều UBND huyện B cấp ngày 16/12/1999.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L, ông K (là người đại diện theo ủy quyền của bà P) và ông S đã trình bày thống nhất: ranh giới thực tế giữa thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 đứng tên bà L và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5 của ông Trần Đăng S đã được hai bên sử dụng ổn định từ trước khi hai bên được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Thi Văn H và ranh giới được xác định bằng việc lấy điểm giữa khoảng cách hai hàng cao su của hai hộ (cao su của hai hộ có độ tuổi khác nhau). Hội đồng xét xử xét thấy: các đương sự đều xác nhận năm 1999 khi được cấp GCNQSDĐ lần đầu thì cơ quan đo đạc không cắm mốc ranh giới trên thực tế mà thực hiện trên bản đồ địa chính. Căn cứ vào trình bày của các bên và xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) thì thấy rằng quá trình sử dụng đất khi bà P làm thủ tục để được đứng tên tài sản do ông H chết để lại cho đến khi bà P làm thủ tục tách thửa cũng như khi bà P làm thủ tục tặng cho bà L thửa đất số 865 thì cơ quan nhà nước chỉ thực hiện tách thửa, sang tên theo bản đồ địa chính cũ mà không tiến hành đo đạc, xác minh trên thực địa. Trong quá trình cấp, cấp đổi GCNQSDĐ các bên không ai có khiếu nại, khiếu kiện về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ của mình. Thậm chí vào năm 1999, sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông S cũng đã xây dựng bờ tường rào sử dụng ổn định theo ranh giới như trên, bà P cũng

thừa nhận gia đình bà hoàn toàn biết việc ông S làm hàng rào này nhưng không có ý kiến phản đối gì. Bên cạnh đó, chính bà L, đại diện theo ủy quyền của bà L xác định từ khi nhận tặng cho QSDĐ thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 thì ranh giới giáp thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5 của ông S đã được thể hiện trồng cây cao su và xây dựng hàng rào cố định. Theo Mảnh trích đo địa chính thể hiện thì hiện trạng hộ ông S đang sử dụng 249,7m² đã được cấp trong GCNQSDĐ của bà L còn bà L cũng đang sử dụng 226m² được cấp trong GCNQSDĐ của ông S, trong khi ranh giới thì được các bên sử dụng ổn định. Lời khai của người làm chứng ông Phạm Đình L6 là người chuyển nhượng đất cho ông Trần Đăng S khẳng định: Ngày 12/10/1996, ông L6 chuyển nhượng thành quả lao động trên diện tích đất chưa được cấp giấy cho ông S. Khi chuyển nhượng thì trên đất có trồng cây mì và cao su, phần đất chuyển nhượng cho ông S giáp ranh với đất của ông Thi Văn H trồng cao su. Khi chuyển nhượng, ông L6 có báo chính quyền địa phương và được xác nhận, địa chính có vẽ vị trí đất để đo đạc, vẽ sơ đồ tay và ký giáp ranh các chủ đất ký. Thời điểm ông L6 và ông H giáp ranh đất thì không có cắm mốc ranh nhưng hai bên thỏa thuận lấy hàng cao su làm ranh mốc và các bên thống nhất ranh đất khi trồng cao su khoảng 1,5m, cây cao su ông L6 trồng trước cách ông H khoảng 2 - 3 năm và các bên sử dụng như hiện trạng cũ. Quá trình sử dụng ranh đất từ khi ông L6 sử dụng đến khi chuyển nhượng thì ông H không có tranh chấp xảy ra, không có khiếu nại về cấp giấy CNQSD đất, ông S xây dựng hàng rào không tranh chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 thể hiện: Thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5 có hiện trạng là 02 cây cao su; 04 cây mít; 01 cây dừa; 01 cây khế khoảng 10 năm tuổi; một số cây xoài, sầu riêng khoảng 03 năm tuổi; một phần chuồng gà, bờ rào B40 hiện do ông S đang quản lý, sử dụng đều có trước thời điểm bà L nhận tặng cho từ bà P. Những điều này chứng tỏ, việc cấp GCNQSDĐ của cơ quan nhà nước cho các hộ là có nhầm lẫn, không đúng với thực tế sử dụng của các bên. Do đó, cần tôn trọng việc sử dụng ổn định trong suốt thời gian dài từ trước năm 1999 đến nay. Mặt khác, việc ông H, sau đó là bà P để cho ông S sử dụng phần đất tranh chấp trong suốt thời gian dài mà không có ý kiến phản đối là thể hiện ông bà đã từ chối quyền sử dụng của mình đối với phần đất này. Do đó, việc bà L sau khi được tặng cho, chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi thủ tục cấp giấy chứng nhận của bà chỉ được thực hiện trên bản đồ địa chính mà không được xác minh đo đạc trên thực địa để cho rằng ông S lấn đất và yêu cầu ông S phải trả lại 249,7m² đất là không có cơ sở.

[5] Tuy nhiên, xét thấy tại đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu Toà buộc ông S phải trả lại bà L phần đất có diện tích 249,7m² và bà L đồng ý trả lại cho ông S phần đất 226m² theo mảnh trích đo địa chính đã thể hiện để hai bên được sử dụng đúng ranh đất đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc ông S phải trả cho bà L diện tích 249,7m² nhưng lại không ghi nhận sự tự

nguyên của bà L về việc bà tự nguyện trả lại cho ông S phần đất có diện tích 226m² là chưa chính xác. Tuy nhiên, xét thấy ông S không kháng cáo nội dung này và tại phiên tòa phúc thẩm ông S đề nghị các bên giữ nguyên hiện trạng sử dụng mà hai bên đã xác lập ổn định từ trước đến nay. Do đó, chỉ cần điều chỉnh cách tuyên tại phần quyết định theo hướng bổ sung thêm nội dung không chấp nhận yêu cầu của bà L liên quan đến phần đất 226m² là vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Như vậy, kháng cáo của bà L không được chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị P với bà Thi Thị Huỳnh L ngày 19/11/2021 số công chứng 00002761, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại V2 (nay là VPCC N) thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật. Bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 952052 tờ bản đồ số 05, thửa đất số 865. Việc tặng cho này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S. Do đó, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho của ông S không được chấp nhận. Do sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về phần này nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này. Tuy nhiên, do diện tích thực tế các bên đang sử dụng ổn định và diện tích được cấp trong GCNQSDĐ là có khác nhau về vị trí như đã trình bày ở trên. Do đó, sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, hộ bà L và hộ ông S có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại hoặc điều chỉnh biên động trên giấy CNQSD đã cấp cho bà L, ông S cho đúng với diện tích mà các bên đang thực tế sử dụng theo quyết định tại Bản án này.

[7] Ngoài ra, để thuận tiện cho các bên đương sự khi làm thủ tục cấp đổi hoặc điều chỉnh biên động diện tích sử dụng trên GCN Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải bổ sung thêm trong Bản án nội dung kiến nghị cơ quan nhà nước thực hiện thu hồi, hủy bỏ để cấp mới hoặc điều chỉnh biên động trên GCNQSDĐ đã cấp cho bà L, ông S cho đúng với diện tích các bên đang thực tế sử dụng theo quyết định tại Bản án này.

[8] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định phù hợp với quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm các nội dung liên quan về phần này.

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

[10] 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 Thi Thị Huỳnh L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai;

Căn cứ các điều 227, 235, 271, 272, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 166, Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thi Thị Huỳnh L về việc buộc ông Trần Đăng S trả cho bà Thi Thị Huỳnh L diện tích 249,7m² còn bà Thi Thị Huỳnh L phải trả lại cho ông Trần Đăng S diện tích 226m², có vị trí tứ cận thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 727-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước (cũ), kèm theo Bản án này.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Đăng S đối với yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.201,1 m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy CNQSD đất số DC 952052 ngày 31/12/2022 cho bà Thi Thị Huỳnh L và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5, diện tích 12709,0m² tọa lạc tại khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước do huyện B (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSD đất số O 883236 ngày 16/12/1999 cho hộ ông Trần Đăng S.

Điều chỉnh diện tích 249,7m² thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 của bà Thi Thị Huỳnh L sang thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5 của ông Trần Đăng S và điều chỉnh diện tích 226,1m² thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 5 của ông Trần Đăng S sang thửa đất số 865, tờ bản đồ số 5 của bà Thi Thị Huỳnh L (*kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 727-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước*).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi, hủy bỏ để cấp mới hoặc điều chỉnh biên động trên GCNQSDĐ đã cấp cho bà Thi Thị Huỳnh L, ông Trần Đăng S cho đúng với diện tích các bên đang thực tế sử dụng theo quyết định tại Bản án này.

Không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị P với bà Thi Thị Huỳnh L ngày 19/11/2021 số công chứng 00002761, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là VPCC N) của ông Trần Đăng S.

Chi phí tố tụng: Bà Thi Thị Huỳnh L phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 10.477.000 đồng chi

phí do đặc. Các khoản này bà L đã nộp đầy đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thi Thị Huỳnh L phải chịu án phí do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch do chấp nhận yêu cầu của bị đơn, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012256 ngày 07/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án khu vực 10 – Đồng Nai). Bà L còn phải đóng thêm 300.000 đồng.

Ông Trần Đăng S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004246 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án khu vực 10 – Đồng Nai).

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Thi Thị Huỳnh L phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029141 ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 10 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 10 -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

