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

Bản án số: **150/2026/DS-PT**
Ngày: **04 – 3 – 2026**
V/v: *"Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là 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 **Bùi Lan Hương**
*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Đình Trung**
Bà **Đinh Thị Kiều Lương**

*Thư ký phiên tòa*: Ông **Phạm Thanh Hòa** – 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 Hồng Thư** – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 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 768/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân khu vực 2 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 138/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà **Vi Thị G**, sinh năm 1974.

Số Căn cước công dân: 075174000829; ngày cấp: 05/4/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Tổ D, ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

Nơi ở hiện nay: Tổ H, ấp H, xã S, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà G:* Ông **Dương Hoàng G1**, sinh năm 2002, ông **Đặng Hữu Đ**, sinh năm 1995, ông **Trần Gia H**, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ liên hệ: C30, C31 N, tổ B, ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2026)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà G1:* Luật sư **Nguyễn Trung H1**, sinh năm 1991 – Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

Địa chỉ: G (tầng trệt) đường L, khu phố A, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1992.

Số Căn cước công dân: 075192024241; ngày cấp: 09/8/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà C:*

- Ông **Trần Thành H2**, sinh năm 1984.

Số Căn cước công dân: 075084004679; ngày cấp: 14/10/2024; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2024)

- Ông **Đỗ Đức C1**, sinh năm 1949.

Số Căn cước công dân: 001049014531; ngày cấp: 21/9/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024)

- Ông **Vũ Quang K**, sinh năm 1958.

Số Căn cước công dân: 049058004125; ngày cấp: 09/8/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2026)

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*3.1.* Ông **Sơn Văn T**, sinh năm 1976.

Số Căn cước công dân: 075076017890; ngày cấp: 05/8/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Tổ D, ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

Nơi ở hiện nay: Tổ H, ấp H, xã S, tỉnh Đồng Nai.

*3.2.* Ông **Trần Thành H2**, sinh năm 1984.

Số Căn cước công dân: 075084004679; ngày cấp: 14/10/2024; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

*3.3.* Cháu **Trần Thành L**, sinh ngày 13/4/2009.

*3.4.* Cháu **Trần Ngọc Yến N**, sinh ngày 25/4/2013.

*3.5.* Cháu **Trần Ngọc Như Ý**, sinh ngày 03/01/2019.

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp cho cháu L, N, Như Ý:* Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1992 và ông **Trần Thành H2**, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp C, xã X, tỉnh Đồng Nai.

***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Vi Thị G và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

*(Ông H, Luật sư H1; bà C, ông H2, ông K có mặt;*
*các đương sự còn lại vắng mặt)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**1. Nội dung chính của vụ án:**

***- Nguyên đơn bà Vi Thị G do ông Trần Gia H đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Bà Vi Thị G là con ruột của bà Nguyễn Thị N1 (đã chết năm 2020). Trước đây, bà N1 là chủ sử dụng thửa đất số 1559, tờ bản đồ số 3, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) có diện tích 964m$^2$ đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/1997.

Đến ngày 01/8/2016, bà Nguyễn Thị N1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 632650 có diện tích 1.204m$^2$ đối với thửa đất số 96 nêu trên.

Ngày 19/11/2016, bà N1 đã lập Hợp đồng tặng cho bà Vi Thị G toàn bộ diện tích 1.204m$^2$ thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là Xuân Đ1, tỉnh Đồng Nai) được Phòng C3, tỉnh Đồng Nai công chứng số: 2539/2016, quyển số: 07/2016TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 17/11/2020, bà G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 253591 đối với thửa đất số 96 trên.

Thời gian trước đó, ngày 30/7/2015, ông Nguyễn Văn C2 (đã chết 2017) là anh trai của bà G đã tự ý lập Giấy cho đất để làm nhà tình thương (bà N1 cho ông C2, lúc này bà N1 đã trên 80 tuổi), ông C2 cho bà Nguyễn Thị N1 lăn tay và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C chứng thực giấy cho đất. Sau khi lập thủ tục, vợ chồng ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 được Ủy ban nhân dân xã C xây dựng cho 01 căn nhà tình thương, diện tích 127,9m$^2$ trên một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số

11, xã C. Do ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 không có con chung và mắc bệnh hiểm nghèo nên bà N1 cho ông C2, bà G2 ở nhờ trên đất.

Đến năm 2016, bà Vũ Thị G2 (đã chết); năm 2017, ông Nguyễn Văn C2 (đã chết). Lúc này, bà Nguyễn Thị Kim C là con nuôi của ông C2, bà G2 trực tiếp ở tại căn nhà tình thương của ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 đến nay.

Sau khi bà Vi Thị G biết việc Ủy ban nhân dân xã C xác nhận Giấy cho đất ngày 30/7/2015 cho ông C2 và việc Ủy ban nhân dân xã C xây dựng nhà tình thương trên đất của bà Nguyễn Thị N1 thì bà đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, Ủy ban nhân dân huyện L đối với việc Ủy ban nhân dân xã C chứng thực văn bản tặng cho đất từ bà N1 cho ông C2 không đúng quy định nên ngày 01/6/2021, Ủy ban nhân dân xã C, huyện L ban hành Văn bản số 13/TB-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ văn bản chứng thực chữ ký số: 264/01/2015/Quyển 01/2015-SCT/CK, ngày 30/7/2015 của Ủy ban nhân dân xã C. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Văn bản số 9911/UBND-NC ngày 20/9/2022 kết luận việc chứng thực chữ ký liên quan đến việc tặng cho đất giữa bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Văn C2 là không đúng quy định pháp luật.

Hiện nay thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C bà Vi Thị G là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Thời gian qua, bà G đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim C trả lại đất cho bà nhưng bà C không đồng ý.

Tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 4307/2024 ngày 29/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thể hiện diện tích tranh chấp 115,4m$^2$, thửa số 96b là một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Do đó, bà Vi Thị G khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim C phải di dời tài sản và trả lại cho bà G phần diện tích đất 115,4m$^2$ thuộc thửa số 96b, tờ bản đồ số 11 là một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai). Đối với căn nhà tình thương được xây dựng trên đất tranh chấp, bà G không yêu cầu Tòa án giải quyết.

***- Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C do ông Trần Thành H2, ông Đỗ Đức C1, ông Vũ Quang K đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Kim C là con nuôi của ông Nguyễn Văn C2 và bà Vũ Thị G2, có lập giấy khai sinh vào năm 1998 tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Bà C đã cùng sinh sống với ông C2, bà G2 từ năm 1992.

Ngày 30/7/2015, bà Nguyễn Thị N1 (mẹ ông C2) đã cho ông C2, bà G2 một lô đất có diện tích 127,9m$^2$ là một phần của thửa đất số 1559, tờ bản đồ số 03, xã C, huyện L. Giấy cho đất đã được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận vào ngày 30/7/2015 và xây dựng cho ông C2, bà G2 01 căn nhà tình thương trên đất.

Đến năm 2016, bà G2 (đã chết), năm 2017 ông C2 (đã chết) để lại đất và nhà nêu trên cho bà C là con nuôi của ông C2, bà G2 được quyền thừa hưởng tài sản của ông C2, bà G2.

Tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 4307/2024 ngày 29/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thể hiện diện tích đất tranh chấp 115,4m$^2$ là một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai), trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây, máy lợp tôn, diện tích 70m$^2$ là nhà tình thương do Ủy ban nhân dân xã C xây dựng cho ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 vào năm 2015. Hiện tại, căn nhà do vợ, chồng bà C cùng 03 người con đang ở, quản lý, sử dụng.

Nay bà Vi Thị G yêu cầu bà C phải trả lại cho bà G diện tích 115,4m$^2$ trên thì bà C không đồng ý.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Văn T trình bày:***

Ông Sơn Văn T thống nhất ý kiến của bà G, không có ý kiến yêu cầu gì.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành H2 trình bày:***

Ông Trần Thành H2 thống nhất ý kiến của bà C, không có ý kiến yêu cầu gì.

**2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai đã căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 222, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, Điều 166 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị G đối với bà Nguyễn Thị Kim C về việc *"Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Thành H2 và các cháu Trần Thành L, Trần Ngọc Yến N, Trần Ngọc Như Ý phải trả lại cho bà Vi Thị G diện tích 115,4m$^2$ đất thuộc thửa số 96b được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) là một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số: 4307/2024 ngày 29/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2.

Bà Vi Thị G được sở hữu tài sản trên tổng diện tích 115,4m$^2$ gồm: Nhà ở diện tích 70m$^2$, kết cấu: Móng, cột gạch, xà gồ sắt, máy tôn, tường gạch, nền gạch

ceramic, cửa đi + cửa sổ sắt kính; Mái che diện tích 10,5m$^2$ và Tháp nước kết cấu: Khung giằng sắt tròn, bồn nước Inox Sơn H3; Dàn nước nóng 14 ống; 01 giếng khoan.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Thành H2 cùng 03 cháu Trần Thành L, Trần Ngọc Yến N và Trần Ngọc Như Ý phải di dời tài sản để trả lại diện tích đất 115,4m$^2$ và giao nhà ở diện tích 70m$^2$; Mái che diện tích 10,5m$^2$; Tháp nước khung sắt bồn nước Inox Sơn H3; Dàn nước nóng 14 ống; 01 giếng khoan cho bà Vi Thị G.

Bà Vi Thị G có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Thành H2 giá trị tài sản nhà và tài sản trên đất với tổng số tiền là 120.850.000đ (Một trăm hai mươi triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) và số tiền 80.780.000đ (T1 mươi triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng) công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

**3. Kháng cáo của các đương sự:**

Ngày 14 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Vi Thị G kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai theo hướng không buộc bà phải trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 80.780.000 đồng công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai theo hướng công nhận quyền sử dụng đất diện tích 127m$^2$ do bà Nguyễn Thị Kim C được hưởng thừa kế hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn thay đổi kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất diện tích 127m$^2$ cho bà.

**4. Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn của luật sư:**

Cấp sơ thẩm buộc bà Vi Thị G phải thanh toán cho bị đơn số tiền 80.780.000đ công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, cấp sơ thẩm căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/67 ngày 21/02/2025 của Công ty cổ phần T3 tại thời điểm xét xử đã quá 06 tháng để xác định giá tài sản trên đất là không phù hợp quy định. Việc cấp sơ thẩm phán quyết buộc nguyên đơn phải thanh toán công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và

quản lý tài sản cho bị đơn là trong khi bị đơn không có yêu cầu phản tố là vượt quá yêu cầu của đương sự.

Mặt khác, xét về quá trình sử dụng đất của bị đơn theo Giấy cho đất do bà Nguyễn Thị N1 lập ngày 30/7/2015 đã được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 30/7/2015 là không ngay tình vì Giấy cho đất này nêu trên không đúng quy định của pháp luật, đã bị Ủy ban nhân dân xã C thu hồi, hủy bỏ việc chứng thực tại Thông báo số 13/TB-UBND ngày 01/6/2021. Bản thân bà C chỉ đến ở trên đất mà không có công sức đóng góp gì để tôn tạo, cải tạo đất.

Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 80.780.000 đồng công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản.

**5. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:**

*Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

*Về đường lối giải quyết vụ án:* Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) có diện tích 1.204m$^2$ thuộc quyền sử dụng của bà Vi Thị G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 150786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp gày 08/6/2021 cho bà G.

Tại Bản đồ hiện trạng khu đất số 4307/2024 ngày 29/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2, thể hiện diện tích đất tranh chấp 115,4m$^2$, thửa 96b được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) là một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11 nêu trên.

Như vậy, diện tích đất tranh chấp 115,4m$^2$ thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Vi Thị G.

Bà Nguyễn Thị Kim C cho rằng diện tích tranh chấp là tài sản của cha mẹ nuôi của bà là ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 được bà Nguyễn Thị N1 (mẹ ông C2) tặng cho ông C2 vào năm 2015, có lập Giấy cho đất đã được UBND xã C xác nhận ngày 30/7/2015. Trên diện tích 115,4m$^2$ có 01 căn nhà cấp 4, tường xây, máy lợp tôn là nhà tình thương do Ủy ban nhân dân xã C xây dựng cho ông C2, bà Vũ Thị G2 vào năm 2015. Hiện tại, gia đình bà cùng các con đang ở, quản lý và sử dụng căn nhà nêu trên.

Tuy nhiên, tại Thông báo số 13/TB-UBND ngày 01/6/2021 của Ủy ban nhân dân xã C đã *"Thu hồi, hủy bỏ văn bản văn bản chứng thực chữ ký số 264/01/2015/Quyển số I/2015-SCT/CK,CĐ ngày 30/7/2015 của Ủy ban nhân dân*

*xã C, nội dung bà Nguyễn Thị N1 cho con ruột một phần đất để làm nhà tình thương…" và* Theo thông báo số 1978/TB-UBND ngày 23/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện L xác định: "…việc ông Đoàn Văn T2- Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C chứng thực chữ ký tại Giấy cho đất giữa bà Nguyễn Thị N1 cho con là ông Nguyễn Văn C2 để được xây dựng nhà tình thương .... là không đúng quy định….".

Vì vậy, việc bà N1 lập Giấy cho đất vợ chồng ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 diện tích 127,9m$^2$ vào ngày 30/7/2015 là không hợp pháp nên không có cơ sở xác định ông C2 và bà Vũ Thị G2 có quyền sử dụng đất hợp pháp, không phát sinh quyền thừa kế cho bà C là con nuôi của ông C2 và bà Vũ Thị G2 đối với diện tích đất này.

Bà C kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích 127m$^2$ đất thuộc về ông C2 (đã mất) và bà C được hưởng quyền thừa kế hợp pháp là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị không buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 80.700.000 đồng công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản, xét thấy trên cơ sở bà N1 tặng cho ông C2 127m$^2$ đất nên Ủy ban nhân dân xã C tiến hành xây dựng nhà tình thương cho ông C2 trên phần đất này vào năm 2015. Gia đình ông C2, trong đó có bà C là con nuôi ông C2 có thời gian sinh sống lâu dài trên đất, đã có công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 80.700.000 đồng công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản là phù hợp.

Do đó, 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 bà Vi Thị G và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của bà Vi Thị G và bà Nguyễn Thị Kim C làm trong hạn luật định, các đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

**[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thể hiện:

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) trước đây là thửa đất số 1559, tờ bản đồ số 03, xã C có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 557860 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/8/1997.

Ngày 01/8/2016, bà Nguyễn Thị N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 632650 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11 trên có diện tích 1.204m$^2$.

Ngày 19/11/2016, bà Nguyễn Thị N1 ký Hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho con gái là bà Vi Thị G, được Phòng C3, tỉnh Đồng Nai công chứng.

Ngày 20/01/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 cập nhật thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 632650 cho bà Vi Thị G đứng tên thửa đất trên.

Ngày 17/11/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 253591 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.204m$^2$ mang tên Vy Thị G3.

Do ghi sai họ (V ghi sai thành V1) nên bà G3 xin cấp đổi lại và ngày 08/6/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 150786 mang tên Vi Thị G đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11 trên.

Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4307/2024 ngày 29/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 115,4m$^2$ thuộc thửa 96b được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) là một phần của thửa đất số 96 nêu trên.

Như vậy, diện tích 115,4m$^2$ đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Vi Thị G.

Bà Nguyễn Thị Kim C cho rằng phần đất tranh chấp là tài sản của ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 là cha mẹ nuôi bà được bà Nguyễn Thị N1 (mẹ ông C2) tặng cho ông C2 vào năm 2015 theo Giấy cho đất đã được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 30/7/2015. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp tôn là nhà tình thương do Ủy ban nhân dân xã C xây dựng cho ông C2, bà Vũ Thị G2 vào năm 2015. Hiện tại, căn nhà nêu trên vợ chồng bà cùng các con đang ở, quản lý và sử dụng.

Theo Giấy cho đất (về việc để làm nhà tình thương) đứng tên bà Nguyễn Thị N1 lập ngày 30/7/2015 có nội dung bà N1 tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn

C2, bà Vũ Thị G2 diện tích đất 127,9m$^2$ là một phần thửa đất số 1559, tờ bản đồ số 03, xã C được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực số 264 quyển 1/2015-SCT/CK.CĐ ngày 30/7/2015. Tuy nhiên, tại Thông báo số 13/TB-UBND ngày 01/6/2021, Ủy ban nhân dân xã C đã "Thu hồi, hủy bỏ văn bản văn bản chứng thực chữ ký số 264/01/2015/Quyền số 1/2015-SCT/CK, CĐ ngày 30/7/2015 của UBND xã C, nội dung bà Nguyễn Thị N1 cho con ruột một phần đất để làm nhà tình thương..." (BL 13). Đồng thời, theo Thông báo số 1978/TB-UBND ngày 23/6/2021, Ủy ban nhân dân huyện L đã xác định: "…việc ông Đoàn Văn T2- Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C chứng thực chữ ký tại Giấy cho đất giữa bà Nguyễn Thị N1 cho con là ông Nguyễn Văn C2 để được xây dựng nhà tình thương .... là không đúng quy định nên đã chủ động ban hành Thông báo thu hồi, hủy bỏ văn bản chứng thực chữ ký" (BL 126). Do đó, Giấy cho đất ngày 30/7/2015 giữa bà N1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn C2, bà Vũ Thị G2 đối với diện tích 127,9m$^2$ trên là không hợp pháp nên không có cơ sở xác định ông C2 và bà Vũ Thị G2 có quyền sử dụng đất hợp pháp và không phát sinh quyền thừa kế của bà C là con nuôi của ông C2 và bà Vũ Thị G2 đối với diện tích đất này.

Tuy nhiên, trên cơ sở bà N1 tặng cho ông C2 phần đất 127,9m$^2$ trên nên Ủy ban nhân dân xã C đã tiến hành xây dựng nhà tình thương cho ông C2 trên phần đất này vào năm 2015. Gia đình ông C2, bà C sinh sống trên đất từ đó đến nay là một thời gian dài, đã có công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản.

Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình bà C phải di dời tài sản để trả lại cho bà Vi Thị G diện tích 115,4m$^2$ trên và buộc bà G thanh toán cho vợ chồng bà C giá trị các tài sản trên đất và công sức giữ gìn, tôn tạo đất tương ứng 20% giá trị đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà Vi Thị G đề nghị cấp phúc thẩn không buộc bà phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 80.780.000 đồng công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 127m$^2$ đất thuộc về ông C2 (đã mất) và bà C được hưởng quyền thừa kế hợp pháp là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

**[3] Về án phí:**

***[3.1] Án phí sơ thẩm:***

Bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Thành H2 phải chịu 20.156.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vi Thị G phải chịu 4.039.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền mà bà G phải thanh toán cho chị C, đã có công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất

và quản lý tài sản, được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí bà G đã nộp theo biên lai số 0002269 ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Hoàn trả cho bà Vi Thị G số tiền 5.961.000 đồng.

Đối với việc bà Vi Thị G thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà C, bà G không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

***[3.2] Về án phí phúc thẩm:***

Do kháng cáo của nguyên đơn bà Vi Thị G và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

**[4] Về chi phí tố tụng:**

Bà G đã nộp tạm ứng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, khai thác tài liệu số tiền là 1.876.880 đồng; Chi phí thẩm định giá tài sản số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng: 31.876.880 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của bà G được chấp nhận nên bà C phải chịu chi phí tố tụng trên, cần buộc bà C thanh toán lại cho bà Vi Thị G toàn bộ số tiền trên.

**[5]** Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên phù hợp một phần với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận phần phù hợp.

**[6]** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vi Thị G và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 222, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 166 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao;

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị G đối với bà Nguyễn Thị Kim C về việc *"Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Thành H2 và các cháu Trần Thành L, Trần Ngọc Yến N, Trần Ngọc Như Ý phải di dời tài sản để trả lại cho bà Vi Thị G phần đất có diện tích 115,4m$^2$, thửa số 96b được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số: 4307/2024 ngày 29/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2 và giao tài sản trên đất gồm nhà ở diện tích 70m$^2$; Mái che diện tích 10,5m$^2$; Tháp nước khung sắt bồn nước Inox Sơn H3; Dàn nước nóng 14 ống; 01 giếng khoan cho bà Vi Thị G. Bà Vi Thị G được quyền sở hữu các tài sản nêu trên.

Bà Vi Thị G có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Thành H2 giá trị Nhà ở diện tích 70m$^2$, Mái che diện tích 10,5m$^2$ và Tháp nước kết cấu: Khung giằng sắt tròn, bồn nước Inox Sơn H3, dàn nước nóng 14 ống; 01 giếng khoan với số tiền là 120.850.000đ (Một trăm hai mươi triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) và công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản với số tiền 80.780.000đ (Tám mươi triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

**2. Về chi phí tố tụng:**

Bà Nguyễn Thị Kim C phải thanh toán cho bà Vi Thị G số tiền 31.876.880đ (Ba mươi mốt triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi tám đồng).

**3. Về án phí:**

**3.1.** Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Thành H2 phải chịu 20.156.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vi Thị G phải chịu 4.039.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền mà bà G phải thanh toán cho chị C, đã có công sức gìn giữ tôn tạo, cải tạo đất và quản lý tài sản, được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí bà G đã nộp theo biên lai số 0002269 ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Hoàn trả cho bà Vi Thị G số tiền 5.961.000đ (Năm triệu chín trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).

**3.2.** Án phí phúc thẩm:

Bà Vi Thị G phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004511 ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà G đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004901 ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà C đã nộp xong.

**4.** 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 2 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 2 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- UBND xã Xuân Đường, Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

***(đã ký và đóng dấu)***

**Bùi Lan Hương**