

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 416/2025/DS-PT
Ngày: 27-8-2025
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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Ông Nguyễn Viết Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

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

Trong các ngày 22 và 27 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
28/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của
Tòa án nhân dân huyện H, 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 phúc thẩm số
100/2025/QĐXX-PT ngày 04/6/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Liên H, sinh năm 1974, cư trú tại: Tổ B,
ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) – có mặt.

Bị đơn: Ông Hồ Quang T, sinh năm 1957; Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh
năm 1952 (Đã chết), cư trú tại: Tổ B, ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước
(Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Nguyễn Hữu
B - V1; Địa chỉ: Số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương
(Nay là số A, khu phố B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh) – có mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim L:

- Ông Hồ Quang T, sinh năm 1957 (có mặt)
- Anh Hồ Quốc V, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)
- Chị Hồ Thụy Bích T1, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)
- Anh Hồ Quốc H1, sinh năm 1986 (có mặt)
- Chị Hồ Thụy Bích T2, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt)

- Anh Hồ Quốc C, sinh năm 1990 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Tổ B, ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện H - Tây Quốc lộ A; Địa chỉ: Quốc lộ A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) – vắng mặt.

2. Ông Đặng Thanh T3, sinh năm 1972 (có mặt)

3. Anh Đặng Quốc B1, sinh năm 1998 (có đơn xin vắng mặt)

4. Anh Hồ Quốc V, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)

5. Chị Hồ Thụy Bích T1, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)

6. Anh Hồ Quốc H1, sinh năm 1986 (có mặt)

7. Chị Hồ Thụy Bích T2, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt)

8. Anh Hồ Quốc C, sinh năm 1990 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Tổ B, ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

9. Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1976, cư trú tại: Ấp B, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Nai) – vắng mặt.

10. Anh Phạm Đình L1, sinh năm 1987, cư trú tại: Tổ B, ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là Tổ B, ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai) – vắng mặt.

11. UBND xã Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã T: Ông Nguyễn Tín N, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Đình T5, chức vụ: Phó trưởng phòng Kinh tế (xin vắng mặt).

12. UBND huyện H, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: UBND xã T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã T: Ông Nguyễn Tín N, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Đình T5, chức vụ: Phó trưởng phòng Kinh tế (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ Quang T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2020 và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Ngọc Liên H trình bày:

Thửa đất số 418 (Thửa đất mới là thửa đất số 474), tờ bản đồ số 22 (Tờ bản đồ mới 12) có diện tích 280,7m² được Sở T8 cấp ngày 28/7/2017, cấp cho hộ ông Đặng Thanh T3 và bà Nguyễn Ngọc Liên H, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông Hồ Quang T và bà Nguyễn Thị Kim L. Do bà Nguyễn Ngọc Liên H, ông Đặng Thanh T3 chuyển nhượng một phần, ông Nguyễn Ngọc T4 nhận chuyển nhượng một phần nhưng do diện tích đất thổ cư không đủ điều kiện tách thành 02 thửa nên hai bên thống nhất cấp thành một sổ chung, sau này đủ

điều kiện thì tách ra làm hai sổ riêng theo diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của hộ ông T. Thửa đất có chiều rộng 10,1m, chiều dài hết đất, phía sau đất rộng 10,7m. Năm 2018, bà Nguyễn Ngọc Liên H tách thửa đất làm 2 phần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T4 diện tích chiều ngang 5,07, phía sau đất rộng 5,2m; chiều dài hết đất. Phần đất còn lại thuộc thửa đất số 481 có diện tích 280,7m², trong đó bề ngang 5,03m, chiều dài hết đất, chiều rộng phía sau là 5,5m. Thửa đất số 467 (Thửa đất mới là thửa 296), tờ bản đồ số 22 (Tờ bản đồ mới số 12), diện tích 3478,9m² do Sở T8 cấp ngày 29/01/2019 cho hộ bà Nguyễn Ngọc Liên H và ông Đặng Thanh T3.

Cả hai thửa đất này đều tiếp giáp với thửa đất số 305 (Thửa đất mới là thửa 341), tờ bản đồ số 22 (Tờ bản đồ mới số 12) của hộ ông Hồ Quang T và bà Nguyễn Thị Kim L. Năm 2020 hộ bà H đi du lịch thì ở nhà hộ ông T có hành vi dời hàng rào lưới B40 và nọc lục, cọc bê tông lấn chiếm sang phần diện tích đất của bà H đã rào trước đó theo ranh đất được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi đi du lịch về thì phát hiện và làm đơn trình báo UBND xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên quá trình hòa giải tại UBND xã Đ thì hộ ông T không có ai đến. Diện tích đất lấn chiếm của hộ ông T cụ thể: Tại thửa đất số 418, tờ bản đồ số 22: Bà L, ông T sử dụng di dời hàng rào lấn sang nhà 3,1m² và tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 22 Bà L, ông T đang sử dụng 6,8m².

Do đó, tại phiên Tòa bà H xác định tranh chấp phần diện tích theo sơ đồ đo đạc nên hộ ông T, bà L trả lại diện tích 3,1m² đối với thửa đất số 418, tờ bản đồ số 22 và 6,8m² đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 22 theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đồng thời hàng rào lưới B40, Nọc Lục và trụ bê tông đề nghị ông hộ Tấn tháo dỡ trên phần đất lấn chiếm của hộ bà H, bà H không có nhu cầu sử dụng hàng rào này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị hộ bà H hoàn trả lại giá trị đất quy ra bằng tiền theo bản vẽ đo đạc ngày 6/6/2022 có diện tích tiếp giáp mặt tiền là 0,03m; phần diện tích đất phía sau là 0,36m, chiều dài từ mặt tiền đến phía sau dài khoảng 52,9m thì bà H không đồng ý.

Bị đơn ông Hồ Quang T, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim L cùng với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Quang T - Luật sư Nguyễn Hữu B thống nhất trình bày:

Đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 22: Nguồn gốc trước đây vợ chồng ông T, bà L có khai phá được một thửa đất có diện tích bao nhiêu thì ông bà không nhớ rõ, nhưng sau đó chúng tách dần thửa đất bán cho một số người trong đó có hộ ông Đặng Thanh T3 là chồng bà H và ông Nguyễn Ngọc T4. Phần đất còn lại đến nay là thửa đất số 305, tờ bản đồ số 22 có diện tích 946,3m² do UBND huyện H cấp năm 2019. Ông, bà đã sử dụng đúng diện tích đất được cấp. Năm 2020, ông bà rào lại hàng rào phía đuôi đất để nuôi gà thì bà H cho rằng của bà H nên mới phát sinh ra tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H về thửa đất số 418, tờ bản đồ số 22: Ông, bà khẳng định chỉ chuyển nhượng cho anh Đặng Thanh T3 diện tích 5m ngang trước và sau, chiều dài hết đất. Tuy nhiên, sau khi ông, bà được xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất số 418, tờ bản đồ số 22 của hộ bà Nguyễn Ngọc Liên H có chiều ngang 5,5m là không đúng.

Đối với cả hai thửa đất số 418 và thửa đất số 467, tờ bản đồ số 22: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà không được ký giáp ranh. Trong quá trình Tòa án tỉnh Bình Phước thụ lý phúc thẩm, theo yêu cầu của hộ ông T đề nghị tiến hành giám định thì thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho ông T3 (Bao gồm phần diện tích bán ông T3 và ông T4) thì không phải chữ ký của hộ gia đình bà L, ông T. Do đó, việc bà H cho rằng phần diện tích đất của bà H phía trước 5m, phía sau nở hậu 5,5 là không có căn cứ. Đối với phần diện tích tranh chấp 6,8m² phía sau đất của ông L1: Thửa đất này trước đây có cây Nhàu, sau này chết thì ông T tiến hành rào lại để nuôi gà, và phần đất này vẫn nằm trong phần diện tích đất của ông T do đó yêu cầu trả lại phần diện tích đất ranh chấp thì hộ ông T không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện H thụ lý sơ thẩm ông T bà L có đơn yêu cầu độc lập vào ngày 13/10/2022 do đơn này không đúng quy định, đến ngày 01/12/2022 thì sửa đổi lại thành đơn yêu cầu phản tố và Tòa án đã tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố đề nghị trả lại phần diện tích 25m², đến ngày 16/11/2023 bổ sung đơn phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2006 nội dung đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Đặng Thanh T3. Đến ngày 22/8/2024 ông Hồ Quang T có đơn bổ sung trả lại giá trị bằng tiền mà bà H và ông T3 đã lấn chiếm phần diện tích đất phía trước là 0,03m; phía sau là 0,36m; Dài là 52,91m. Tại phiên Tòa, ông T xác định nội dung yêu cầu phản tố là theo yêu cầu ngày 22/8/2024.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 chi nhánh huyện H, T (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày ý kiến tại văn bản ngày 17/9/2021 và ngày 23/9/2024 như sau: Ngày 19/01/2021 hộ bà Nguyễn Thị Kim L có vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng vay vốn số 5616LAV 202100186, với số tiền vay là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng, có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 887495 cấp ngày 10/01/2019, diện tích 946,3m². Ngày 09/01/2018 hộ ông T đã thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng nên phía ngân hàng không có ý kiến gì hay tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Thanh T3, anh Đặng Quốc B1: Ông T3 là chồng của bà Nguyễn Ngọc Liên H, anh B1 là con của ông T3, bà H. Ông T3, anh B1 thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Nguyễn Ngọc Liên H, không thay đổi hay bổ sung gì thêm. Anh B1 xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Hồ Quốc C, Hồ Quốc H1: Thống nhất với lời trình bày của ông T, bà L và không có ý kiến gì thêm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Hồ Quốc V, Hồ Thụy Bích T2, chị Hồ Thụy Bích T6 là con của ông Hồ Quang T và bà Nguyễn Thị Kim L có đơn xin giải quyết vắng mặt nên không trình bày ý kiến của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T4 trình bày: Ông T4 nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Hồ Quang T và bà Nguyễn Thị Kim L. Sau khi nhận chuyển nhượng, khoảng năm 2000 thì xây ô tô sửa xe nhưng do thợ xây nhầm sang đất ông T khoảng 0,3m. Năm 2006-2007 khi đo đạc lại đất của ông T4 bị lấn sang đất ông T nên bà L yêu cầu bồi thường lại với số tiền 3.000.000 đồng, số tiền này ông T4 đã thanh toán cho bà L. Do ông T4 đã đưa tiền và đã thanh toán nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị giải quyết vắng mặt ông T4.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Đặng Quốc B1 có đơn xin vắng mặt và không trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông L1 trình bày: Ông L1 là chủ sử dụng đất giáp anh đất với hộ ông Hồ Quang T, do ranh giới đã sử dụng ổn định lâu dài và không ai tranh chấp nên đề nghị sử dụng theo ranh thực tế và không có ý kiến tranh chấp trong vụ án này. Do công việc bận nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông L1 trong quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H, UBND xã Đ (Nay là UBND xã T) trình bày: Đề nghị tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vắng mặt tại các phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Liên H về tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ bà Nguyễn Thị Kim L, ông Hồ Quang T. Do bà Nguyễn Thị Kim L đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L bao gồm ông Hồ Quang T, anh Hồ Quốc C, anh Hồ Quốc H1, anh Hồ Quốc V, chị Hồ Thụy Bích T2, chị Hồ Thụy Bích T6 phải thực hiện.

2. Buộc hộ bà ông Hồ Quang T phải tháo dỡ 14,4m lưới B40 có chiều cao 1,8m; 02 cọc bê tông và 07 cọc nọc lục bằng gỗ để trả lại diện tích đất 3.1 m², thuộc thửa đất 418, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 868284, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/7/2017 cho hộ ông Đặng Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc Liên H.

3. Buộc hộ bà Nguyễn Thị Kim L, ông Hồ Quang T phải tháo dỡ hàng rào có chiều dài 5m lưới B40 (Hàng rào lưới B40 trùng nhau lần lượt là 1,8m và 1,2m, có 03 cọc bê tông) trả lại diện tích đất 6.8 m², thuộc thửa đất 467, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP 389488, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước. Do UBND huyện H, Bình Phước cấp ngày 29/01/2019 cho hộ ông Đặng Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc Liên H.

(Chi tiết về vị trí, tứ cận đất, chiều dài, rộng và ranh giới được bàn giao theo sơ đồ đo đạc ngày 06/06/2024 của Công ty Đ kèm theo bản án).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/11/2024 bị đơn ông Hồ Quang T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Quang T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai) theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 3,1m² tại vị trí giữa thửa đất số 418 và thửa đất số 305: Quá trình xác minh, thu thập chứng cứ về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp thể hiện diện tích thỏa thuận chuyển nhượng theo trình bày của các bên so với hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là có mâu thuẫn. Đồng thời kết luận giám định xác định các chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng, bản mô tả mốc giới không phải hộ ông T bà L ký. Lời khai ông Đỗ Văn T7 là cán bộ địa chính thời điểm cấp giấy chứng nhận, lời khai nguyên đơn bà H thể hiện việc làm thủ tục đo đạc, tách thửa, về các bên không trực tiếp xác định ranh giới cũng như ký nhận biên bản cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ý kiến về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận và đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

nguyên đơn bà H, ông T7 là chưa tuân thủ các quy định của pháp luật. Tòa sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận xác định bị đơn có hành vi lấn chiếm là không có cơ sở. Căn cứ kết quả thẩm định ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và tại phiên tòa phúc thẩm xác định ranh giới các bên đã được xác định từ trước, bà H căn cứ giấy chứng nhận cho rằng hộ ông T lấn chiếm là không phù hợp với thỏa thuận chuyển nhượng, quá trình sử dụng đất giữa các bên. Do đó, không có cơ sở để xác định việc sử dụng đất của bà H đối với diện tích 3,1m² theo sơ đồ đo vẽ ngày 06/6/2024 của công ty TNHH MTV Đ là hợp pháp. Nên việc Tòa sơ thẩm buộc hộ ông T di dời hàng rào trả lại diện tích 3.1m² cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Liên H là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 6.8m² tại vị trí giữa thửa đất số 467 và thửa đất số 305: Phần diện tích 6,8m² hiện tại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 467 của nguyên đơn bà H ông T7. Nhưng có nguồn gốc nằm trong giấy chứng nhận thửa 305 (thửa mới 341) của bị đơn ông T, bà L. Năm 2008 bà L cấp đổi giấy chứng nhận theo số liệu đo đạc chính quy, phần diện tích 6,8m² thuộc thửa 467 được điều chỉnh từ giấy chứng nhận thửa 193 (nay là 305) của bị đơn sang Giấy chứng nhận thửa 183 (nay là 467) của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình quản lý sử dụng từ khi được cấp đổi các bên không ai khiếu nại gì liên quan đến diện tích đất mình được cấp, quá trình giải quyết vụ án các bên cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh lý do có sự thay đổi này, vị trí thửa đất tranh chấp nằm phía sau giáp ranh với diện tích đất ông L1 đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà L. Ông L1 cũng đã xây dựng hàng rào thể hiện ranh giới giữa hai thửa đất giáp với phần diện tích bà H được cấp giấy chứng nhận.

Xét về nguồn gốc thửa đất số 305 của bị đơn ban đầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 18/7/2000, với diện tích được cấp chỉ là 1036m². năm 2006 được tách một phần chuyển nhượng cho ông T7, bà H và ông T4 còn lại diện tích là 1023m². Ngày 23/7/2008 bà L làm đơn xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do cấp lại theo số liệu đo đạc chính quy năm 2008 nên thông tin thửa đất cấp năm 2006 đã thay đổi, diện tích từ 1023 lên đến 1221,7m² và hình thể thửa đất cũng thay đổi. Cụ thể phía sau đất không còn là 01 đường thẳng dài 25,3m như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2006 mà là đường gấp khúc thể hiện 20.2m + 4,9m = 25,1m (BL 92). Từ khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp năm 2008 hộ bà L cũng không có ý kiến. Đặc biệt, vào ngày 30/12/2010 trích đo bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận cho hộ ông T thể hiện có phần diện tích đất tranh chấp 6,8m² nằm trong sổ bà H, ông T cũng thống nhất và không có ý kiến gì nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Quang T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - tỉnh Đồng Nai).

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá gạch đối với phần khởi kiện không được chấp nhận.

Bị đơn ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản lần 1 với tổng số tiền 18.334.000đ (Mười tám triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn); Lần 2 bao gồm tiền đo đạc 4.000.000 đồng; Tiền thẩm định tại chỗ 02 lần 4.000.000 đồng; Tiền thẩm định sơ đồ 3.000.000 đồng. Tổng chi phí 29.334.000 (Hai mươi chín triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn) đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên chi phí thẩm định, định giá, đo đạc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 14.667.000 đồng.

Đối với chi phí giám định, do yêu cầu giám định của ông T là có căn cứ nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí giám định 10.000.000 đồng. Do bị đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà H phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền là 10.000.000 đồng.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Quang T được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Do bị đơn đã nộp tạm ứng chi phí 4.000.000 đồng nên nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn số tiền 2.000.000 đồng.

Sau khi đối trừ các nghĩa vụ phía bị đơn ông Hồ Quang T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Kim L phải thanh toán lại cho nguyên đơn bà H số tiền 2.667.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Hồ Quang T không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Quang T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai).

Áp dụng các Điều 158, 203, 221 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Liên H về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, ông Hồ Quang T. Do bà Nguyễn Thị Kim L đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L bao gồm ông Hồ Quang T, anh Hồ Quốc C, anh Hồ Quốc H1, anh Hồ Quốc V, chị Hồ Thụy Bích T2, chị Hồ Thụy Bích T6 phải thực hiện. Cụ thể:

Buộc bị đơn ông Hồ Quang T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim L phải tháo dỡ hàng rào có chiều dài 5m lưới B40 (Hàng rào lưới B40 trùng nhau lần lượt là 1,8m và 1,2m, có 03 cọc bê tông) trả lại diện tích đất 6.8 m², thuộc thửa đất 467, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP 389488, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước. Do UBND huyện H, Bình Phước cấp ngày 29/01/2019 cho hộ ông Đặng Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc Liên H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Liên H về việc buộc ông Hồ Quang T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim L phải tháo dỡ 14,4m lưới B40 có chiều cao 1,8m; 02 cọc bê tông và 07 cọc nọc lục bằng gỗ để trả lại diện tích đất 3.1 m², thuộc thửa đất 418, tờ bản đồ số 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 868284, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/7/2017 cho hộ ông Đặng Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc Liên H.

(Chi tiết về vị trí, tư cận đất, chiều dài, rộng và ranh giới được bàn giao theo sơ đồ đo đạc ngày 06/06/2024 của Công ty Đ kèm theo bản án).

3. Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn ông Hồ Quang T được miễn.

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Liên H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - khu vực 10) theo biên lai thu tiền 0001896 ngày 05/10/2020. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai - khu vực 10) hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Liên H số tiền 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Hồ Quang T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Kim L bao gồm ông Hồ Quang T, anh Hồ Quốc C, anh Hồ Quốc H1, anh Hồ Quốc V, chị Hồ Thụy Bích T2, chị Hồ Thụy Bích T6 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Liên H số tiền 2.667.000 (Hai triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hồ Quang T không phải chịu.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 10 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Nguyễn Thị Nga