

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **183/2025/DS-PT**

Ngày: 14/5/2025

“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 Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Nhựt

Bà Thái Thị Thanh Bình.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Trần Thị Thu Sương – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 287/2025/QĐ-PT ngày 15/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Bà Phan Thị M, sinh năm 1971.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Tổ D, Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957 (vợ ông H1).

Địa chỉ: Hẻm 2383, tổ A, ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2/ Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1979.

3/ Chị Nguyễn Thị Lan C, sinh năm 1989.

4/ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985.

5/ Anh Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1991.

6/ Anh Nguyễn Trọng H3, sinh năm 1993.

7/ Chị Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1995.

8/ Chị Nguyễn Thị Tú U, sinh năm 1998.

9/ Anh Nguyễn Đăng Tuấn T1, sinh năm 2004.

10/ Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1981.

11/ Anh Vũ Văn Đ1, sinh năm 1983.

12/ Cháu Vũ Nguyễn Thu H4, sinh năm 2004.

13/ Cháu Vũ Nguyễn Tâm N, sinh năm 2009.

14/ Cháu Vũ Hoài A1, sinh năm 2014.

- Đại diện theo pháp luật của cháu A1 và cháu N: Chị Nguyễn Thị L1 và anh Vũ Văn Đ1.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người làm chứng: Bà Hoàng Thị L2, sinh năm 1946.

Địa chỉ: H X Hà Nội, phường A, quận B (nay là Thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị M.

(Ông H, bà M, ông H1, bà Đ, bà L2 có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2018, đơn khởi kiện sửa đổi đề ngày 24/10/2018, bà Phan Thị M và ông Nguyễn Văn H trình bày:

Trước đây, vợ chồng bà M có thửa đất số 417, tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ địa chính cũ), diện tích 379m² tọa lạc tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Năm 2003, vợ chồng bà M, ông H chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Hoàng Thị L2. Khi đó dọc theo thửa đất nêu trên có con đường đất chiều rộng một mét để đi chung vào

các thửa đất phía trong của bà [M](#) và các hộ lân cận gồm các thửa mới 71, 72, 73, 63 tờ bản đồ số 52 (bản đồ địa chính mới) [xã V, huyện N](#) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến khoảng năm 2010, ông [H1](#) là người có thửa đất số 418 liền kề với thửa 417 nêu trên xây tường rào lấn chiếm đường đi chung (duy nhất) vào các thửa đất phía trong của bà [M](#), ông [H](#). Sau đó, bà [M](#) ông [H](#) đã có đơn khiếu nại đến Ban [ấp T](#) xin giải quyết. Ban [ấp](#) đã nhiều lần mời ông [H1](#) đến hòa giải nhưng ông [H1](#) không đến nên không hòa giải được. Nay ông [H1](#) vẫn tiếp tục cố ý xây tường rào lấn chiếm hết đường đi chung vào các thửa đất của bà [M](#), ông [H](#) nêu trên và các hộ dân lân cận. Hiện nay, bà [M](#), ông [H](#) không còn đường nào khác để đi vào đất của mình. Việc ông [H1](#) cố ý xây dựng tường rào lấn chiếm hết đường đi chung (duy nhất) vào các thửa đất bên trong của ông [H](#), bà [M](#) gây cản trở khó khăn cho việc canh tác, sản xuất lúa và hoa màu của ông [H](#) và bà [M](#).

Do đó, bà [M](#), ông [H](#) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông [Nguyễn Văn H1](#) phải tháo dỡ tường rào trả lại lối đi chung cho bà [M](#), ông [H](#) và các hộ dân lân cận thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V, huyện N](#). Diện tích đất tranh chấp sẽ được xác định cụ thể sau.

Sau khi đo đạc, bà [M](#), ông [H](#) đã nhận được Trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 6006/2019 ngày 23/9/2019 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N2](#). Ông bà thống nhất với Trích lục và xác định phần đất tranh chấp với ông [H1](#) và bà [Đ](#) được giới hạn bởi các mốc (4,5,19,18,4) có diện tích 66m² thuộc một phần thửa 418, tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai](#).

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/9/2020, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án buộc ông [H1](#) phải trả lại diện tích đất 66m² trên cho vợ chồng bà. Bà [M](#) cho rằng diện tích đất trên có nguồn gốc của gia đình bà [M](#), ông [H](#), lý do:

Vào năm 2003, ông [H1](#) dẫn bà [L2](#) từ [Quận B](#) để mua nhà và đất thửa 417, tờ bản đồ số 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#) của vợ chồng bà [M](#), ông [H](#). Ông [H1](#) là người làm chứng cho bà [M](#) bán, đo bề dọc, bề ngang diện tích đất tổng cộng 488m². Khi đo đạc thì ông [H1](#) và ông [H](#) kéo thước đến hết bờ nương mới đủ diện tích 488m² chuyển nhượng cho bà [L2](#), ông [H1](#) là người làm chứng về việc đo đạc cũng đồng thời là người kéo thước đo đạc cho vợ chồng bà [M](#), ông [H](#). Bà đã chuyển nhượng đất cho bà [L2](#) là 488m² nhưng khi nhận chuyển nhượng đất, làm thủ tục sang tên bà [L2](#) chỉ được cấp giấy 379m². Bà [L2](#) khởi kiện vợ chồng bà [M](#), ông [H](#) tại Tòa án. Tòa tuyên án buộc vợ chồng bà [M](#), ông [H](#) phải bồi thường cho bà [L2](#) 109m² (phần đo chiếm cả lối đi mới được 488m²). Tòa buộc bà [M](#), ông [H](#) phải bồi thường cho bà [L2](#) 9.925.867 đồng tương đương với giá trị của 109 m² đất vợ chồng bà [M](#), ông [H](#) giao thiếu cho bà [L2](#). Bà [M](#) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 417, tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#) là 379m². Phần diện tích đất 109m²

mà bà M không giao cho bà L2 thực tế là lỗi đi chung, sau này ông H1 và bà Đ lần chiếm hết. Do bà đã bồi thường cho bà L2 nên phần đất mà vợ chồng ông H1 lần chiếm có diện tích đất 66m² là của vợ chồng bà.

Tại phiên tòa, bà M, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông H1 phải trả cho vợ chồng bà M diện tích đất 66m² thuộc một phần thửa 418, tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) xã V được giới hạn bởi các mốc (4,5, 19, 18, 4) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6006/2019 ngày 25/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N2.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính và Chứng thư thẩm định giá vợ chồng bà M, ông H thống nhất, không có ý kiến gì. Thông nhất Trích lục và Chứng thư làm căn cứ giải quyết hồ sơ vụ án.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc đất thửa 418 tờ bản đồ số 18 (bản đồ địa chính cũ) xã V do ông bà ông H1 khai phá, ông Nguyễn Văn K là anh trai ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000. Sau đó, ông K chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H1 và vợ chồng ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 418, tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) xã V. Bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 thì vợ chồng ông H1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 418 thành 02 thửa 41, 42 tờ bản đồ số 52 xã V. Diện tích thửa 41 là 328m², diện tích thửa 42 là 188m², tổng diện tích đất của hai thửa đất là 516m². Diện tích đất được cấp đổi tăng so với diện tích đất cũ là do việc đo đạc lại, chênh lệch do hai lần đo vẽ bản đồ địa chính. Vợ chồng ông bà vẫn quản lý, sử dụng đúng diện tích theo phần diện tích đất đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới đất trước giờ rõ ràng, không có tranh chấp. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông H.

Ông thống nhất với Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính và Chứng thư thẩm định giá có tại hồ sơ và không có ý kiến, yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông H1 và không bổ sung gì thêm. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L2, anh H2, chị Tú A, chị L1 có ý kiến trình bày:

Không tranh chấp và không yêu cầu gì trong vụ án đồng thời xin xét xử vắng mặt. Không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị [C](#), anh [T](#), anh [H3](#), chị [Tú U](#), anh [Đ1](#) có ý kiến trình bày:

Không tranh chấp gì trong vụ án, không có yêu cầu độc lập và xin xét xử vắng mặt.

- **Người làm chứng bà [Hoàng Thị L2](#) có ý kiến trình bày:**

Bà là người nhận chuyển nhượng lại diện tích đất thửa 417, tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V, huyện N](#) từ bà [Phan Thị M](#) và ông [Nguyễn Văn H](#).

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà phát hiện ra diện tích đất bà nhận chuyển nhượng không đủ diện tích so với diện tích mà bà và bà [M](#), ông [H](#) thỏa thuận chuyển nhượng. Bà đã khởi kiện ra Tòa án đối với việc bà [M](#), ông [H](#) không giao đủ đất cho bà theo thỏa thuận và vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử theo bản án số 212/2007/DSST ngày 15/11/2007. Bản án bị kháng cáo và được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo bản án số 88/2008/DSPT ngày 14/4/2008, bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Bà đã nhận đất và quản lý sử dụng diện tích đất thửa 417, tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#) từ bà [M](#), ông [H](#) từ năm 2008 cho đến nay, không tranh chấp gì.

Khi bà mua đất của bà [M](#), ông [H1](#) là người kéo dây đo đất trong tờ hợp đồng mua bán đất giữa bà và bà [M](#), ông [H1](#) có ra ban áp làm chứng trong tờ hợp đồng là diện tích bà [M](#) chuyển nhượng cho bà là 488m². Sau này, huyện xác nhận cho bà là 379 m² nhưng địa chính chỉ cấp cho bà 375m², không đủ diện tích. Bà có khởi kiện bà [M](#) thì tòa án tỉnh xử bà [M](#) trả lại cho bà diện tích 153m², nhưng bà [M](#) chỉ trả tiền cho bà có 109m². Từ năm 2007 đến nay, ông [H1](#) đã chiếm dụng diện tích 109m² và xây dựng lên. Bà thấy bà [M](#) đã mất 109m² đất và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận diện tích đất 109m² cho bà [M](#), ông [H](#). Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 97, 99, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà [Phan Thị M](#), ông [Nguyễn Văn H](#) đối với bị đơn ông [Nguyễn Văn H1](#).

Về chi phí tố tụng: Ông [H](#), bà [M](#) phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và chi phí xác minh, thu thập chứng cứ. Ông [H](#), bà [M](#) đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 27/9/2024, ông [Nguyễn Văn H](#) và bà [Phan Thi M](#) có đơn kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Nguồn gốc đất thửa 417, 418 tờ bản đồ số 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#) do [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ](#) cung cấp theo Công văn số 2328/VPĐK ngày 21/8/2019 thể hiện: Nguồn gốc thửa 417 tờ bản đồ số 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#), diện tích 379m², mục đích sử dụng đất lúa có nguồn gốc do ông [Nguyễn Văn N1](#) khai phá trước năm 1975, sử dụng đến năm 1992 cho con là [Phan Thi M](#) sử dụng đất, đến năm 2003 thì chuyển nhượng lại cho bà [Hoàng Thi L2](#). Bà [Hoàng Thi L2](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/3/2006, sử dụng ổn định cho đến nay và không có tranh chấp.

Thửa đất 372 tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#), diện tích 145m² do bà [Phan Thi M](#) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển nhượng cho bà [Hoàng Thi L2](#) năm 2005 và bà [L2](#) đã được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2005.

Ngày 03/7/2009, bà [L2](#) làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhập thửa đất 417, 372 cùng tờ bản đồ 18 [xã V](#) (bản đồ địa chính cũ) với diện tích đất 524m² thành thửa đất số 40 tờ bản đồ số 52 [xã V](#) với diện tích 520m² và bà [L2](#) đã được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/9/2011. Hiện bà [L2](#) đang quản lý, sử dụng đất nêu trên.

Nguồn gốc thửa 418 tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#), diện tích 478m², loại đất lúa có nguồn gốc do ông [Nguyễn Văn Đ2](#) (ông nội ông [K](#)) khai phá cho ông [Nguyễn Văn K](#). Ông [K](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000. Ngày 17/3/2005, ông [K](#) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà [Nguyễn Thi Đ](#) và bà [Đ](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2005.

Ngày 23/4/2009, bà [Đ](#) làm đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do đo đạc thay đổi bản đồ địa chính mới thành thửa số 41, 42 cùng tờ bản đồ số 52 [xã V](#) (bản đồ địa chính mới). Đến ngày 28/12/2010, bà [Đ](#) ông [H1](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 41, 42, tờ bản đồ số 52 [xã V](#). Năm 2012, bà [Đ](#), ông [H1](#) tặng cho thửa 42 tờ bản đồ số 52 [xã V](#) cho chị [Nguyễn Thi L1](#), con gái của bà [Đ](#), ông [H1](#) và bà [L1](#) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/2012.

Tại tờ tường trình ngày 20/8/2019, chị [L1](#) trình bày: Chị được tặng cho quyền sử dụng đất thửa 42, tờ bản đồ 52 [xã V](#), chị đã cất nhà trên đất để ở đến ngày 11/9/2018 thì không còn ở nữa và đã ủy quyền cho bà [Nguyễn Thi Đ](#) được sử dụng căn nhà và thửa đất, bà [Đ](#) được quyết định mọi vấn đề liên quan đến nhà và đất. Chị không tranh chấp gì trong vụ án trên và cũng không có yêu cầu độc lập.

Diện tích thửa 418 tờ bản đồ 18 [xã V](#) tách thành 02 thửa 41 và 42 tờ bản đồ 52 có diện tích là 328m² và 188m². Diện tích đất thay đổi do tách thửa. Hiện nay, toàn bộ diện tích đất thửa 418 tờ bản đồ 18 [xã V](#) tương ứng thửa 41 và 42 tờ bản đồ 52 [xã V](#) đều do ông [H1](#), bà [Đ](#) quản lý, sử dụng.

Các đương sự đều thống nhất với Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6006/2019 và Sơ đồ chồng ghép giữa Bản đồ địa chính thành lập năm 1995 và Bản đồ địa chính thành lập năm 2008. Căn cứ vào Trích lục và Sơ đồ chồng ghép bản đồ địa chính do [Văn phòng đăng ký đất đai huyện N](#) cung cấp, diện tích thửa 417 và thửa 418 cùng tờ bản đồ số 18 [xã V](#) (bản đồ cũ) tương ứng với thửa 40 và 41, 42 tờ bản đồ 52 [xã V](#) (bản đồ mới) thì đó là hai thửa đất liền kề, giáp ranh không có con đường đi nào là đường đi chung thể hiện trên bản đồ địa chính mới và cũ. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 19/8/2024 tại [UBND xã V](#) cũng thể hiện không có con đường chung giữa hai thửa đất liền kề 417, 418 tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính cũ [xã V](#).

Tại Biên bản hòa giải về việc tranh chấp lối đi chung ngày 12/7/2018 tại [Ấp T, xã V](#), bà [Phan Thi M](#) có ý kiến “nguyện vọng nhờ chính quyền địa phương thương lượng với ông [H1](#) để có đường đi vào ruộng là cái bờ ruộng”. Năm 2003, bà [Phan Thi M](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 417 cho bà [Hoàng Thi L2](#), đến năm 2005 bà [M](#), ông [H](#) tiếp tục chuyển nhượng thửa 372 cho bà [L2](#). Bà [L2](#) đã xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sáp nhập hai thửa 417 và 372

thành thửa 40 tờ bản đồ số 52. Như vậy, kể từ thời điểm 2003 và 2005, bà [M](#), ông [H](#) đã không còn là chủ quản lý, sử dụng đối với thửa đất 417, 372.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn H](#), bà [Phan Thị M](#) là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn H](#), bà [Phan Thị M](#). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông [Nguyễn Văn H](#) và bà [Phan Thị M](#) làm trong hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của những người tham gia tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo:

- Thửa 417 tờ bản đồ số 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#), diện tích 379m², mục đích sử dụng đất lúa có nguồn gốc do ông [Nguyễn Văn N1](#) khai phá trước năm 1975, sử dụng đến năm 1992 cho con là [Phan Thị M](#) sử dụng đất, đến năm 2003 thì chuyển nhượng lại cho bà [Hoàng Thị L2](#). Bà [Hoàng Thị L2](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/3/2006, sử dụng ổn định cho đến nay và không có tranh chấp.

- Thửa đất 372 tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#), diện tích 145m² do bà [Phan Thị M](#) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển nhượng cho bà [Hoàng Thị L2](#) năm 2005 và bà [L2](#) đã được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2005.

Ngày 03/7/2009, bà [L2](#) làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhập thửa đất 417, 372 cùng tờ bản đồ 18 [xã V](#) (bản đồ địa chính cũ) với diện tích đất 524m² thành thửa đất số 40 tờ bản đồ số 52 [xã V](#) với diện tích 520m² và bà [L2](#) đã được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/9/2011. Hiện bà [L2](#) đang quản lý, sử dụng đất nêu trên.

- Thửa 418 tờ bản đồ 18 (bản đồ địa chính cũ) [xã V](#), diện tích 478m², loại đất lúa có nguồn gốc do ông [Nguyễn Văn Đ2](#) (ông nội ông [K](#)) khai phá cho ông [Nguyễn Văn K](#). Ông [K](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/2000. Ngày 17/3/2005, ông [K](#) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà [Nguyễn Thi Đ](#) và bà [Đ](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2005.

Ngày 23/4/2009, bà [Đ](#) làm đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do đo đạc thay đổi bản đồ địa chính mới thành thửa số 41, 42 cùng tờ bản đồ số 52 [xã V](#) (bản đồ địa chính mới). Đến ngày 28/12/2010, bà [Đ](#) ông [H1](#) được [UBND huyện N](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 41, 42, tờ bản đồ số 52 [xã V](#). Năm 2012, bà [Đ](#), ông [H1](#) tặng cho thửa 42 tờ bản đồ số 52 [xã V](#) cho chị [Nguyễn Thi L1](#), con gái của bà [Đ](#), ông [H1](#) và bà [L1](#) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/2012. Bà [L1](#) đã cất nhà trên đất để ở đến ngày 11/9/2018 thì không còn ở nữa và đã ủy quyền cho bà [Nguyễn Thi Đ](#) được sử dụng căn nhà và thửa đất, bà [Đ](#) được quyết định mọi vấn đề liên quan đến nhà và đất. Bà [L1](#) không tranh chấp gì trong vụ án trên và cũng không có yêu cầu độc lập.

Diện tích thửa 418 tờ bản đồ 18 [xã V](#) tách thành 02 thửa 41 và 42 tờ bản đồ 52 có diện tích là 328m² và 188m². Diện tích đất thay đổi do tách thửa. Hiện nay, toàn bộ diện tích đất thửa 418 tờ bản đồ 18 [xã V](#) tương ứng thửa 41 và 42 tờ bản đồ 52 [xã V](#) đều do ông [H1](#), bà [Đ](#) quản lý, sử dụng.

Các đương sự đều thống nhất với Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6006/2019 và Sơ đồ chồng ghép giữa Bản đồ địa chính thành lập năm 1995 và Bản đồ địa chính thành lập năm 2008. Căn cứ vào Trích lục và Sơ đồ chồng ghép bản đồ địa chính mới và cũ do Văn phòng cung cấp thì diện tích thửa 417 và thửa 418 cùng tờ bản đồ 18 [xã V](#) (bản đồ cũ) tương ứng với thửa 40 và 41, 42 tờ bản đồ 52 [xã V](#) (bản đồ mới) thể hiện hai thửa đất liền kề, giáp ranh không có con đường đi nào là đường đi chung. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 19/8/2024 tại [UBND xã V](#) cũng thể hiện không có con đường chung giữa hai thửa đất liền kề 417, 418 tờ bản đồ 18 bản đồ địa chính cũ [xã V](#).

Nguồn gốc đất rõ ràng, các đương sự đều thừa nhận. Năm 2003, bà [Phan Thi M](#) và ông [Nguyễn Văn H](#) đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 417 cho bà [Hoàng Thi L2](#), đến năm 2005 bà [M](#), ông [H](#) tiếp tục chuyển nhượng thửa 372 cho bà [L2](#). Bà [L2](#) đã xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sáp nhập hai thửa 417 và 372 thành thửa 40 tờ bản đồ 52. Như vậy, kể từ thời điểm 2003 và 2005, bà [M](#), ông [H](#) đã không còn là chủ quản lý, sử dụng đối với thửa đất 417, 372. Bà [M](#), ông [H](#) cho rằng thửa đất số 418 có diện tích 478m² được tách ra thành 02 thửa là thửa 41, 42 có diện tích (328m² + 188m²) là 516 m², tăng lên 38m². Diện tích 38m² này là do ông [H1](#), bà [Đ](#) đo vẽ ranh giới lấn sang phần thửa đất 417 của bà đã chuyển nhượng cho bà [Hoàng](#)

[Thị L2](#) chứ không phải thay đổi tăng lên do tách thửa và phần diện tích đất này bà đã bồi thường bằng tiền cho bà [L2](#) nên ông bà yêu cầu ông [H1](#) phải trả lại phần đất 66m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6006/2019 ngày 25/9/2019 của [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N2](#) là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

1. [4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.
2. [5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
3. *Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn H](#) và bà [Phan Thị M](#).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Điều 97, 99, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Luật thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà [Phan Thị M](#), ông [Nguyễn Văn H](#) đối với bị đơn ông [Nguyễn Văn H1](#).

2. Về chi phí tố tụng: Ông [Nguyễn Văn H](#) và bà [Phan Thị M](#) phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và chi phí xác minh, thu thập chứng cứ. Ông [H](#), bà [M](#) đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà [Phan Thị M](#), ông [Nguyễn Văn H](#) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000112 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị M, ông Nguyễn Văn H phải nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí mà bà M, ông H đã nộp theo Biên lai số 0018480 và biên lai số 0018481 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND H. Nhơn Trạch;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Nhơn Trạch;
- THADS H. Nhơn Trạch;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Mỹ Hạnh

