

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 338/2025/DS-PT
Ngày: 31 - 7 - 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: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Bà Nguyễn Thị Nga

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cơ sở 02 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2024/TLPT-DS ngày 09/12/2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐ-PT ngày 03/01/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Bà Lường Thị V, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Ph, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Thắng Lợi, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ninh, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 6, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn V , sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Cầu 2, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Ông Thạch Kh , sinh năm 1978 (vắng mặt)

2. Bà Thạch Thị Ph , sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phước Tân, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước nay là phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2022, các đồng nguyên đơn là Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V trình bày:

Khoảng đầu tháng 01/2022, vợ chồng Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Lệ phần diện tích đất 10.032,6m², tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định theo thửa số 64, tờ bản đồ số 67, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 175943, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 02593/Đồng Tâm, điều chỉnh biên độ trang 4 cho Ông Bùi Ngọc T, bà Lương Thị V ngày 14/01/2022.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 10.032.6m² nói trên, ông Tuấn, bà Vân làm thủ tục tách phần diện tích đất này thành 09 thửa, gồm các thửa 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 và 185 cùng tờ bản đồ số 67. Tháng 7/2022, ông Tuấn, bà Vân đã chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân Du các thửa đất số 180, 181, 182, 183 cùng tờ bản đồ số 67 (ông Du đã được điều chỉnh biên độ tại trang 3). Khi bà Nguyễn Thị Lệ giao đất cho vợ chồng ông Tuấn, bà Vân thì xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị Ninh (người đang sử dụng phần diện tích đất thửa số 63 – liền kề đất thửa số 64). Bà Ninh lấn chiếm đất của vợ chồng ông Tuấn, bà Vân tại thửa số 64 là khoảng 4.495,52m² (trong đó có khoảng 1.506,4m² đất thuộc các thửa 180, 181, 182, 183 đã chuyển nhượng cho ông Du và 2.989,06m² đất thuộc các thửa 177, 178, 179 thuộc quyền sử dụng của ông Tuấn, bà Vân).

Ông Tuấn, bà Vân đã nhiều lần đến tìm gặp bà Ninh để trao đổi, lấy lại phần diện tích đất mà bà Ninh đã lấn chiếm của ông Tuấn, bà Vân nhưng bà Ninh không đồng ý. Qua khảo sát, đo đạc thực tế thửa số 63, bà Ninh chỉ có diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất là 10.083,8m², trên thực tế thì bà Ninh sử dụng đến 14.579,32m². Do ông Tuấn, bà Vân và bà Ninh không tự thương lượng được

nên ông Tuấn, bà Vân làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước để được hòa giải theo quy định của Luật đất đai nhưng hòa giải không thành.

Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V khởi kiện và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ninh phải có nghĩa vụ chặt bỏ toàn bộ cây trồng (cây cao su) để hoàn trả lại phần diện tích đất 2.989,06m² đất thuộc các thửa 177, 178, 179; tờ bản đồ số 67 (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 175943, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 02593/Đồng Tâm, điều chỉnh biên động trang 4 cho Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V ngày 14/01/2022).

Ngày 16/4/2024, Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V có đơn xin rút lại phần khởi kiện đối với các thửa đất 180, 181, 182, 183 thuộc tờ bản đồ số 67 có khoảng 1.506,46m² đất bị bà Nguyễn Thị Ninh lấn chiếm trồng cây cao su. Phần diện tích đất này, Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V đã chuyển nhượng và sang tên, tách sổ cho ông Bùi Xuân Du nên không còn liên quan đến Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V có yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ninh phải có nghĩa vụ chặt bỏ toàn bộ số cây trồng (cây cao su) trên phần diện tích đất 2.989,06m²; thuộc các thửa 177, 178, 179 mà bà Nguyễn Thị Ninh đã lấn chiếm để hoàn trả cho Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V.

Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30/8/2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ninh trình bày:

Phần diện tích đất 1.7ha mà bà Nguyễn Thị Ninh đang sử dụng, tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc là do bà Ninh nhận chuyển nhượng từ Ông Thạch Kh, Bà Thạch Thị Ph. Đất có ranh giới rõ ràng, đã trồng cây cao su lâu năm. Phần diện tích đất nói trên, bà Ninh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CX 955155, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 05264/Đồng Tiến cho ông Long Thanh Hà (chết vào năm 2020) và vợ là Nguyễn Thị Ninh cùng con là Long Châu và Long Thị Bảo Trân với diện tích là 10.083.8m². Lý do phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ Ông Thạch Kh, Bà Thạch Thị Phương là 1.7ha nhưng chỉ được cấp quyền sử dụng đất 10.083.8m² là do Ông Thạch Kh nói với bà Ninh là diện tích đất thực tế của Ông Thạch Kh là 1.5ha, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Nhà nước cấp thiếu diện tích đất, vì bận công việc nên Ông Thạch Kh chưa đi đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông Khẩu còn nói rằng ngoài diện tích đất 1.5 ha đất của ông Khẩu thì ông Khẩu còn nhận chuyển nhượng của người khác là 2.200m² đất, vì vậy ông Khẩu mới viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Ninh là 1.7ha như trình bày ở trên.

Ông Bùi Ngọc T , Bà Lương Thị V yêu cầu bà Nguyễn Thị Ninh phải chặt bỏ toàn bộ cây cao su để hoàn trả lại phần diện tích đất 2.989,06m²; thuộc các thửa 177, 178, 179 mà ông Tuấn, bà Vân cho rằng bà Ninh đã lấn chiếm thì bà Ninh không đồng ý.

- *Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 20/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph trình bày:*

Vào năm 2007, vợ chồng Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph được cấp một mảnh đất tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, tại thời điểm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph tiến hành trồng cây cao su theo cọc đã cắm và có khai phá thêm một phần đất xung quanh. Năm 2008, Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph trồng cây cao su trên đất và canh tác sử dụng ổn định. Năm 2016, vợ chồng ông Khẩu, bà Phượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 10.083.8m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 239952).

Năm 2019 hay 2020 (không nhớ chính xác), vợ chồng Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ninh thửa đất trên (Không nhớ rõ đầy đủ họ tên người nhận chuyển nhượng), việc chuyển nhượng có viết giấy tay và đã bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng. Ông Khẩu, bà Phượng có nói với người nhận chuyển nhượng là đất trên thực tế có dư so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, khi cắt cây thì trả lại đất, còn nếu không có tranh chấp thì cứ sử dụng. Việc chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên với vợ chồng bà Ninh thì vợ chồng ông Khẩu, bà Phượng đã thực hiện xong. Các bên khởi kiện tranh chấp phần diện tích đất đã lấn chiếm của nhau thì ông Khẩu, bà Phượng không có ý kiến gì. Trong vụ án này, Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V .

Buộc bà Nguyễn Thị Ninh phải có nghĩa vụ chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất (194 cây trồng năm 2024) để hoàn trả cho Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V phần diện tích đất 2.989,06m², tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Cụ thể diện tích, vị trí đất buộc bà Nguyễn Thị Ninh phải có nghĩa vụ chặt bỏ toàn bộ cây cao su trồng trên đất để hoàn trả cho Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V được xác định:

1.1. Phần diện tích đất 1.122,9m² (trên đất có trồng 104 cây cao su năm 2024), thuộc thửa 177, tờ bản đồ số 67, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 864537, số vào sổ cấp GCN số (CS) 08258/Đồng Tâm, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho Ông Bùi Ngọc T cùng vợ là Bà Lương Thị V ngày 15/4/2022. (Có sơ đồ đất kèm theo)

1.2. Phần diện tích đất 1.051,7m² (trên đất có trồng 49 cây cao su năm 2024) thuộc thửa 178, tờ bản đồ số 67, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 864536, sổ vào sổ cấp GCN số (CS) 08257/Đồng Tâm, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho Ông Bùi Ngọc T cùng vợ là Bà Lương Thị V ngày 15/4/2022. (Có sơ đồ đất kèm theo)

1.3. Phần diện tích đất là 844,9m² (trên đất có trồng 39 cây cao su năm 2024) thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 67, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 864535, sổ vào sổ cấp GCN số (CS) 08256/Đồng Tâm, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho Ông Bùi Ngọc T cùng vợ là Bà Lương Thị V ngày 15/4/2022. (Có sơ đồ đất kèm theo)

2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ninh về việc không đồng ý hoàn trả phần diện tích đất 2.989,06m², tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nói trên theo yêu cầu của Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V .

3. Tách Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất 2,2 sào (Đất thuộc diện 134, địa bàn xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước) được xác lập giữa ông Lâm Sinh, bà Lâm Thị Bé Phương và Ông Thạch Kh ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ông Thạch Kh và ông Long Thanh Hà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Long Thanh Hà, bà Nguyễn Thị Ninh và Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph đối với phần diện tích đất 10.083,8m² (theo lời bà Ninh trình bày diện tích đất là 1.5ha) thuộc thửa số 63, tờ bản đồ 67, tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước ra khỏi vụ án, sau này có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết theo quy định.

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

Ngày 17/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Ninh nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú vì cấp sơ thẩm chưa triệu tập đủ người liên quan, chưa xác minh nguồn gốc đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước 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 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ninh làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Ninh thấy rằng:

Nguyên đơn Ông Bùi Ngọc T, Bà Lương Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ninh chặt bỏ toàn bộ cây cao su và trả lại cho ông Tuấn, bà Vân 03 diện tích đất, tổng cộng là 2.989,06m², tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, thuộc các thửa số 177, 178, 179. Vì các diện tích đất này ngày 15/4/2022 hộ ông Tuấn, bà Vân đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp các giấy CNQSD đất số DE 864537, vào sổ cấp GCN số (CS) 08258/Đồng Tâm; số DE 864536, vào sổ cấp GCN số (CS) 08257/Đồng Tâm; số DE 864535, vào sổ cấp GCN số: (CS) 08256/Đồng Tâm. Nguyên đơn cho rằng: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 10.032,6m² bà Nguyễn Thị Lệ nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Nhật, bà Trần Thị Chi vào năm 2007. Năm 2022, bà Lệ chuyển nhượng lại cho ông Tuấn, bà Vân, ông Tuấn, bà Vân đã làm thủ tục sang tên và tách thành các thửa 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 và 185.

Bị đơn bà Ninh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì cho rằng: Ngày 02/10/2020, bà Ninh và chồng là Long Thanh Hà (chết năm 2020) nhận chuyển nhượng của vợ chồng Ông Thạch Kh, Bà Thạch Thị Ph 01 thửa đất tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng đất đã có cây cao su (trồng năm 2008) và có ranh giới rõ ràng, gia đình bà đã sử dụng ổn định cho tới nay. Tuy hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng Ông Thạch Kh, Bà Thạch Thị Ph và giấy CNQSD chỉ có diện tích

10.083.8m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 955155, vào sổ cấp GCN số (CS) 052644/Đồng Tâm) nhưng thực tế diện tích đất lớn hơn so với giấy CNQSD nên không đồng ý với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

Qua những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, xác minh thực tế và lời khai phù hợp của các bên đương sự có đủ căn cứ xác định:

Diện tích đất tranh chấp giữa các bên tuy nằm trong diện tích đất ông Tuấn, bà Vân đã được cấp giấy CNQSD đất nhưng thực tế lại do gia đình bà Ninh, ông Hà quản lý, sử dụng từ trước khi ông Tuấn, bà Vân nhận chuyển nhượng của bà Lệ. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2024 (bút lục số 192), phía nguyên đơn xác định, khi nhận chuyển nhượng đất của bà Lệ, nguyên đơn thấy trên đất tranh chấp đã có cây cao su của gia đình bà Ninh được trồng lâu năm (phù hợp kết quả thẩm định ngày 27/10/2023 có 192 cây cao su trồng năm 2008, phù hợp với lời khai của ông Khẩu, bà Phượng về việc trồng cây cao su vào năm 2008, sau đó năm 2020 mới chuyển nhượng cho hộ bà Ninh).

Căn cứ Công văn số 1653/UBND-NC ngày 25/4/2025 của UBND huyện Đồng Phú: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01932/Đồng Tâm ký ngày 21/12/2016 do UBND huyện Đồng Phú cấp cho hộ Ông Thạch Kh cùng vợ Bà Thạch Thị Ph tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ (CH) 02593/Đồng Tâm, ký ngày 08/11/2017 do UBND huyện cấp cho ông Hoàng Văn Nhật cùng vợ là bà Trần Thị Chỉ tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 67, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai. Khi giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Thạch Kh cùng vợ Bà Thạch Thị Ph và hộ ông Hoàng Văn Nhật cùng vợ là bà Trần Thị Chỉ có biên bản giao và nhận đất ở, đất sản xuất chương trình MTQG 134 và biên bản kiểm tra ranh giới vị trí, diện tích đất theo hiện trạng sử dụng và theo số liệu chính quy năm 2009 do UBND xã Đồng Tâm lập ngày 18/10/2016 và ngày 23/10/2026.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú (bút lục số 37) trên phần diện tích đất 2.989,06m² có 192 cây cao su trồng năm 2008 do ông Khẩu, bà Phượng trồng.

Căn cứ lời khai Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph (bút lục số 51): Vào năm 2007, vợ chồng ông Khẩu, bà Phượng được cấp một mảnh đất tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, tại thời điểm cấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Khẩu, bà Phượng tiến hành trồng cây cao su theo cọc đã cắm và có khai phá thêm một phần đất xung quanh. Năm 2008, Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph trồng cây cao su trên đất và canh tác sử dụng ổn định. Năm 2016, vợ chồng ông Khẩu, bà Phượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất với diện tích là 10.083.8m². Năm 2019 hay 2020 (không nhớ chính xác), vợ chồng Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ninh thừa đất.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định diện tích đất 2.989,06m² tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước do Ông Thạch Kh , Bà Thạch Thị Ph là người quản lý, sử dụng đất ổn định và trên đất có trồng 192 cây cao su vào năm 2008, sau đó ông Khấu, bà Phượng chuyển nhượng lại cho bà Ninh và bà Ninh tiếp tục, quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào diện tích đất 2.989,06m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuấn, bà Vân để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tuấn bà Vân buộc bà Ninh phải chặt bỏ 192 cây cao su để trả lại diện tích 2.989,06m² cho ông Tuấn, bà Vân là đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, chưa triệt để và không xem xét nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của các bên đương sự. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ninh sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tuấn, bà Vân.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V phải nộp số tiền 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019193 ngày 14/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn bà Ninh không phải chịu án phí.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Ninh không phải chịu án phí theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ninh;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu của Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V về việc buộc bà Nguyễn Thị Ninh phải có nghĩa vụ chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất (194 cây trồng năm 2024) để hoàn trả cho Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V phần diện tích đất 2.989,06m², tọa lạc tại ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Ngọc T và Bà Lương Thị V phải nộp số tiền 300.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019193 ngày 14/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 tỉnh Đồng Nai.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ninh số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010713 ngày 08/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV 9- tỉnh Đồng Nai;
- VKSND KV 9- tỉnh Đồng Nai;
- Cục THA tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV9- tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: HSPA, VT, Tổ HC-TP, TDS.

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

Nguyễn Văn Thư

Phần đất tranh chấp nguyên đơn và bị đơn sử dụng thửa đất đều được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất ông Hứa Lập giáp ranh thửa đất anh Nguyễn Văn Thìn, các bên sử dụng đất không có cột mốc ranh giới, phần đất tranh chấp chiều dài theo mặt đường 7,11m.