

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 530/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 9 - 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 toà: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên toà: Nguyễn Tú Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Trong các ngày 28/8/2025, 06/9/2025 và ngày 22/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, 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 359A/2025/QĐXX-PT ngày 01 ngày 8 tháng 2025, giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Kim K, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ E, khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). (Có mặt)

2. Ông Lâm Văn P, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

*** Bị đơn:**

1. Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai). (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị B: Bà Phạm Thị Cẩm B1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai). (Có mặt)

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

1. Ông Lê Văn P1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai). (Vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Cơ quan kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Cơ quan kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ. (Vắng mặt)

**** Người làm chứng do nguyên đơn cung cấp:***

1. Ông Phạm Đình T, sinh năm 1964; Địa chỉ: tổ F, ấp A, xã M, tỉnh Đồng Nai – Nguyên là cán bộ địa chính từ năm 1990 đến 2014

2. Bà Mai Thị T1, sinh năm 1962; Địa chỉ: tổ F, ấp A, xã M, tỉnh Đồng Nai - Trưởng ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp A, xã M, tỉnh Đồng Nai;

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai;

5. Chị Cao Thị Thu H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai;

6. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai;

7. Anh Đinh Anh T3, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ B, ấp Đ, xã M, tỉnh Đồng Nai.

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Kim K - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Thửa đất số 133 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 43 tờ bản đồ số 26) tại ấp B xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do chồng bà N là ông Nguyễn Mạnh T4 (Đã mất năm 2015) khai hoang từ năm 1976. Khi cấp sổ lần đầu năm 2000 đất đứng tên hộ ông Nguyễn Mạnh T4. Sau khi ông T4 mất thì gia đình thống nhất giao quyền sử dụng đất thửa 133 cho một mình bà N đứng tên và bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CI 206437, số vào sổ CS 03823 ngày 06/9/2017. Tháng 10/2021 bà N tiến hành đo đạc lại đất thì phát hiện đất của bà không đủ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, trong đó một phần đã bị bà Nguyễn Thị B và bà Lê Thị Ngọc Đ lấn chiếm. Do vậy, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại 800m² đất thuộc thửa đất 133, yêu cầu bà Lê Thị Ngọc Đ trả lại 200m² đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 133 mà hai bà trên đang sử dụng.

Sau khi có kết quả đo đạc do Công ty TNHH MTV Đ1 thực hiện thì bà N đã có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu bà B trả lại phần đất đã lấn chiếm là 608,6m², yêu cầu bà Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm là 293,5m².

Bà Phạm Thị Cẩm B1 - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị B trình bày:

Thửa đất 124 (nay là thửa 54 tờ bản đồ 26) có nguồn gốc là do gia đình bà B khai phá từ năm 1976, được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Bà B được mẹ tặng cho thửa đất trên và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2005 đối với thửa đất 124, tờ 23, đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Năm 2005 khi làm thủ tục tặng cho thì bà B có yêu cầu đo đạc lại đất, cán bộ đo đạc đến thực địa, yêu cầu các chủ giáp ranh xác định ranh giới, khi thấy không có tranh chấp thì họ cấp đất cho bà B theo đúng như sổ đỏ đã cấp năm 2000, không tiến hành đo lại. Phần ranh của bà N vào năm 2005 do ông T4, chồng bà N ký giáp ranh. Ranh giới giữa hai thửa đất 133 và 134 sử dụng ổn định, trước đây không có tranh chấp gì. Thời điểm bà N bán phần đất mặt cho người làm công trình thì ông T4 cũng chỉ mốc tới phần ranh giới giữa hai bên.

Đối với yêu cầu của bà N đòi bà B trả phần đất có diện tích 608,6m² thì bà B không chấp nhận. Bà B có đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng của bà đối với 608,6m² đất thuộc thửa 133 (nay là thửa 43) tờ bản đồ 23 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đồng thời, bà Nguyễn Thị B có quyền đăng ký biến động phần đất 608,6m² trên vào thửa 124 (nay là thửa 54) tờ bản đồ 32 tại ấp B, xã M đứng tên bà Nguyễn Thị B.

Bà Phạm Thị Cẩm B1 - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Ngọc Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 134 (nay là thửa 161 tờ bản đồ 27) do gia đình bà Đ khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1976. Năm 2007 khi cấp sổ chính quy thửa 134 bị cơ quan nhà nước cấp nhầm cho ông T4, chồng bà N. Vì vậy, năm 2008 ông T4 giao sổ cho cha của bà Đ là ông M đi tách riêng thửa 134. Sau khi ông M mất thì năm 2020 gia đình kê khai thừa kế cho mẹ của bà Đ là bà Nguyễn Thị G đứng tên. Đến năm 2021 bà Nguyễn Thị G tặng cho con là bà Đ thửa đất trên. Quá trình thực hiện các thủ tục kê khai thừa kế chỉ căn cứ trích lục hồ sơ theo sổ đỏ đã được cấp để sang tên, không đi đo đạc trên thực tế. Từ khi khai phá đến nay phần ranh đất phía tây của thửa 134 với thửa 133 của bà N không có gì thay đổi, trước khi bà N khởi kiện vụ án này thì không có tranh chấp. Đối với phần ranh phía bắc, vào năm 2015 bà N cho rằng ông M (cha của bà Đ) trồng hàng xây xương rồng làm ranh giới lấn sang thửa 133 của bà nên kiện ông M ra xã, khi xã đến giải quyết thì ông M đồng ý dời hàng rào về phía trong đất ông M (theo sơ đồ đo đạc là ông Mạnh dời hàng rào về 2,81m), đồng thời hai bên thống nhất cắm mốc ranh giới giữa thửa 133, 134 và ông M làm hàng rào lưới B40 theo ranh giới từ năm 2015 đến nay.

Do bà Đ không lấn chiếm đất nên không đồng ý trả lại 293,5m² đất theo yêu cầu của bà N. Đồng thời, bà Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng của bà Lê Thị Ngọc Đ đối với 239,5m² đất thuộc thửa 133 (nay là thửa 43) tờ bản đồ 23 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai). Đồng thời xác định cho bà Lê Thị Ngọc Đ có quyền đăng ký biến động phần đất 239,5m² trên vào thửa 134 (nay là thửa 161) tờ bản đồ 32 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Lê Thị Ngọc Đ.

Đối với phần đất 106,6m² đất thuộc Giấy chứng nhận QSD đất của bà Đ mà bà N đang sử dụng thì bà Đ không tranh chấp, bà Đ đồng ý công nhận theo đúng hiện trạng sử dụng của các bên.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 25/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P1 trình bày:

Ông Lê Văn P1 là chủ sử dụng thửa đất 43 (nay là thửa 44), giáp ranh với thửa đất 124, nay là thửa 54 của bà Nguyễn Thị B. Giữa đất của ông P1 và bà B có hàng xà cừ làm ranh giới. Ông P1 xác định ông và bà B không có tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ vào ranh đất thực tế của hai thửa đất để giải quyết vụ án.

Tại văn bản số 268/PTNMT ngày 08/4/2024 người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến như sau:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 134 và 124

tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H) căn cứ Bản đồ địa chính chính quy xã M năm 2000 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để làm cơ sở trình UBND huyện B (cũ) cấp giấy chứng nhận. Việc đo đạc, kiểm tra hiện trạng ranh giới thửa đất ngoài thực địa chỉ được thực hiện đối với các trường hợp thực hiện thủ tục tách thửa hoặc đăng ký biến động ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng.

Tại văn bản số 2910/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/11/2023 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có ý kiến như sau:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCN) số CI 206437, số vào sổ CS 03823 ngày 06/9/2017 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 23, diện tích 11931,0m² tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước cho bà Phạm Thị N được thực hiện đúng trình tự thủ tục.

Đối với GCN có số phát hành DC 073939, số vào sổ cấp GCN: CS 04947, thửa đất số 134 tờ bản đồ số 23 diện tích 2345,0m² tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/12/2021 cho bà Lê Thị Ngọc Đ được thực hiện đúng quy định.

Khi thực hiện đăng ký biến động thay đổi tên chủ sử dụng đất thông qua việc kê khai thừa kế quyền sử dụng đất thừa 133 năm 2017 và thửa đất 134 năm 2021 thì do thừa kế nguyên thừa nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản căn cứ vào hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính năm 2000 thực hiện trích lục bản đồ địa chính để thực hiện đăng ký biến động mà không đo đạc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất nên không phát hiện hàng rào, ranh giới sử dụng đất thực tế của các bên không giống với GCN.

Trường hợp có cơ sở để xác định ranh giới sử dụng đất thực tế của các bên là phù hợp và Tòa án kiến nghị thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp lại theo đúng hiện trạng sử dụng thì sau khi bản án có hiệu lực, Sở T sẽ xem xét cấp đổi GCN cho các bên liên quan theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai) quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại 608,6m² đất, yêu cầu bà Lê Thị Ngọc Đ trả lại 293,5m² đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 133 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 43 tờ bản đồ số 26) tại ấp B xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B. Công nhận bà Nguyễn Thị B có quyền sử dụng đối với 608,6m² đất thuộc thửa 133 (nay là thửa 43) tờ bản đồ 23 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận phía đông và phía bắc giáp thửa 133 (nay là thửa 43 của bà Phạm Thị N), phía tây và phía nam giáp thửa đất 124 (nay là thửa 54) của bà Nguyễn Thị B, cạnh phía tây có 8,43m giáp với phần đất 331m² thuộc thửa 44 đứng tên ông Lê Văn P1 nhưng do bà Nguyễn Thị B quản lý sử dụng. Trên đất có 08 cây điều trên 30 năm tuổi, 35 cây cao su trồng năm 2022, 01 hàng rào kẽm gai cột gỗ.

Bà Nguyễn Thị B có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động phần đất 608,6m² đã được công nhận theo bản án này vào thửa đất 124 (nay là thửa 54 tờ bản đồ 26) tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Nguyễn Thị B.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc Đ. Công nhận bà Lê Thị Ngọc Đ có quyền sử dụng đối với 239,5m² đất thuộc thửa 133 (nay là thửa 43) tờ bản đồ 23 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận phía đông giáp thửa 134 (nay là thửa 161), phía nam giáp đường đi, cạnh phía tây 32,85m và cạnh phía bắc 8,66m giáp thửa 133 (nay là thửa 43 của bà Phạm Thị N. Trên đất có 09 cây điều trồng năm 2017, 06 cây cao su trồng năm 2013, 01 hàng rào cột bê tông lưới B40 làm năm 2015.

Bà Lê Thị Ngọc Đ có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động phần đất 239,5m² đã được công nhận theo bản án này vào thửa đất 134 (nay là thửa 161 tờ bản đồ 27) tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Lê Thị Ngọc Đ.

4. Đối với phần đất 106,6m² đất thuộc thửa đất 134 (nay là thửa 161 tờ bản đồ 27) bà Lê Thị Ngọc Đ tự nguyện công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị N, các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 206437, sổ vào sổ CS 03823 của thửa đất số 133 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 43 tờ bản đồ số 26) cấp ngày 06/9/2017 tại ấp B xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Phạm Thị N để thực hiện thủ tục biến động theo bản án này.

Diện tích, tứ cận, vị trí các thửa đất thể hiện tại sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH Đ1 thực hiện, được Sở T ký thẩm định ngày 02/8/2023.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 17/7/2024 nguyên đơn bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai) với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho bà Phạm Thị N do bà N là người cao tuổi.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai).

- Về án phí và nghĩa vụ thi hành án, đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị N được chấp nhận kháng cáo quá hạn theo Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 07/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai).

[2] Xét kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị N, nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của các thửa đất có tranh chấp trong vụ án: Về thời gian khai phá thửa đất 133, bà N khai có khi là năm 1985, có khi là năm 1989, còn tại phiên tòa thì người đại diện theo ủy quyền của bà N khai năm 1976. Các lời khai mâu thuẫn, không thống nhất về thời gian nhưng đối chiếu với lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác xác định được: Thửa đất 133 có nguồn gốc là đất khai phá. Xét lời khai của các đương sự phù hợp với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nguồn gốc các thửa đất số 133 (nay là thửa 43), thửa đất 124 (nay là thửa 54), thửa đất 134 (nay là thửa 161) đều là đất do các hộ gia đình khai phá, đến năm 2000 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B:

Bà Phạm Thị N khởi kiện yêu cầu bà B trả lại 608,6m² đất vì phần đất trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 133 của bà N. Bà N cho rằng khi ông T4 (chồng bà) bán đất bề mặt thửa đất 133 cho công trình làm đường thì vẫn còn để lại 608,6m².

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (kèm theo 11 hình ảnh và video) và căn cứ theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký duyệt ngày 02/8/2023 thể hiện: tại phần đất 608,6m² có 08 cây điều (bà B trình bày trồng hơn 30 năm tuổi do gia đình bà B trồng, bà N trình bày 08 cây điều trên được bà B trồng từ năm 2013 được 12 đến 13 năm tuổi); 35 cây cao su trồng năm 2022; từ cạnh 19 đến cạnh 49 làm hàng rào kẽm gai, cột gỗ, chiều cao 1,2m làm năm 2022 do bà B làm; bên cạnh hàng rào kẽm gai từ cạnh 19 đến cạnh 49 là con mương nước dài 2m, rộng 1m, sâu 1,3m do bà N móc để thoát nước; từ cạnh 49 đến cạnh 48 là ranh giới đất giữa bà B và bà N có địa hình phân định, phần đất của bà N thấp hơn phần đất của bà B độ cao từ 02m đến 04m; đối với cạnh 48 đến 47 và từ 47 đến 46 là ranh giới đất thực tế giữa bà B và bà N có địa hình phân định, phần đất của bà N thấp hơn phần đất của bà B độ cao từ 02 đến 04m; đối với cạnh 41 đến cạnh 46 là hàng rào gỗ, kẽm gai do bà B làm từ 2017, bên cạnh hàng rào kẽm gai 1,2m bên phía phần đất bà B là con mương sâu khoảng 0,5m, ngang 0,5m do bà B đào khoảng 15 năm, bà N trình bày mương đào từ năm 2022; ngoài ra, trên phần đất 608,6m² còn có 01 cây rừng (theo bà N trên 15 năm), toàn bộ cây trồng bên phía bà B là cây điều, còn cây trồng bên phía bà N là cao su non (giai đoạn tòa sơ thẩm giải quyết là cao su trưởng thành, tuy nhiên đến giai đoạn phúc thẩm giải quyết thì phía người đại diện theo ủy quyền của bà N cung cấp là bà N đã cưa cao su cũ do chất lượng mủ kém nên đã trồng toàn bộ lại là cao su non năm 2025). Điều này cho thấy lời khai của bà B về việc gia đình bà đã quản lý, sử dụng phần đất trên từ khi khai phá và trồng loại cây trồng khác biệt (bà B là điều, phía bà N là

cao su như phân tích ở trên) và vị trí chênh lệch về chiều cao của hai thửa đất (có 11 hình ảnh và video ghi nhận kèm theo trong hồ sơ) là ranh giới do bà B và ông T4 đã xác định là có cơ sở.

Theo văn bản trình bày ý kiến của Sở T và Ủy ban nhân dân huyện H thể hiện khi giải quyết các hồ sơ thừa kế, tặng cho nguyên thừa thì cơ quan có thẩm quyền chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính để thực hiện đăng ký biến động mà không đo đạc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy, khi bà B nhận tặng cho thửa đất 124 vào năm 2005 và bà N nhận thừa kế thửa đất 133 vào năm 2017 thì cơ quan có thẩm quyền không đo đạc nên không biết được sự thay đổi về ranh giới đất. Do có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần phải công nhận ranh thực tế các bên đang sử dụng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng trước khi khởi kiện vụ án này thì gia đình bà N và bà B đã nhiều lần có tranh chấp phần đất này nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa bà Mai Thị T1 là trưởng ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai) (từ năm 2007 đến nay) cũng khẳng định việc tranh chấp giữa bà N và bà B trước kia bà T1 không thấy báo và không thấy có đơn tranh chấp ra ấp và xã, mãi đến năm 2022 mới nhận được đơn của bà N gửi ra xã và ấp giải quyết.

Ngoài ra, theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà N (Bút lục 14,34) cho rằng: trước kia ông T4 (chồng bà) là người trực tiếp canh tác quản lý sử dụng đất, sau khi ông T4 mất bà được thừa kế diện tích trên, ngày 15/10/2021 khi bà N nhờ công ty đo đạc lại đất thì mới phát hiện diện tích đất thực tế ít hơn diện tích đất được cấp trong GCN QSDĐ nên bà N mới thực hiện việc khởi kiện.

Từ những nhận định trên có thể thấy trình bày của bà B cho rằng phần đất 608,6m² từ khi khai phá đến nay do gia đình bà B sử dụng là có cơ sở. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc đòi bà B trả lại 608,6m². Đối với yêu cầu phản tố của bà B phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nên Hội đồng xét xử chấp nhận công nhận quyền sử dụng đất diện tích 608,6m² và tài sản gắn liền với diện tích đất trên là của bà B.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc Đ:

Quá trình giải quyết vụ án, bà N căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định bà Đ đang lấn chiếm 293,5m² đất thuộc thửa 133 nên bà yêu cầu bà Đ trả lại đất.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (kèm theo 05 hình ảnh và video) và căn cứ theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký duyệt ngày 02/8/2023 thể hiện: tại phần đất 293,5m² bà N và bà Đ thống nhất có 09 cây điều trồng năm 2017; 06 cây cao su bà Đ cho rằng trồng từ năm 2013, còn bà N cho rằng các cây trồng trên được gia đình bà Đ trồng từ năm 2017; ranh giới đất giữa bà Đ và bà N là hàng rào lưới B40 cột bê tông có chiều cao 1,5m, dài 32,85m từ cạnh 13 đến cạnh 50 theo mảnh trích đo; từ vị trí cây cao su bị chặt trên phần đất bà N đến ranh thực tế là hàng rào lưới B40 khoảng 1,9m; từ cây cao su non mới trồng của bà N đến hàng rào lưới B40 là 1,3m; trên phần đất của bà N hiện nay toàn bộ là cây cao su trồng năm 2025.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bà N cho rằng, năm 2015 bà N và ông M (cha của bà Đ) chỉ tranh chấp phần ranh phía Bắc thửa 134 (hướng đất theo sơ đồ đo đạc), còn phần ranh phía Tây thửa 134 năm 2015 chưa tranh chấp nên đến nay bà N khởi kiện. Tuy nhiên, theo trình bày của bà N tại Biên bản hòa giải ngày 31/8/2023 thể hiện, khi gia đình bà N trồng cao su trên thửa 133, ông M trồng cao su trên thửa 134 thì hai bên đã cùng xác định hàng cao su là ranh đất. Tuy nhiên, đến năm 2015 do ông M trồng cây xương rồng tại phần ranh phía Bắc của thửa 134 lấn sang phần đất của bà N hơn 02m nên bà kiện ông M ra Ủy ban nhân dân xã M. Khi xã giải quyết thì ông M đồng ý dời hàng rào ở phần ranh phía Bắc thửa đất 134 lại như vị trí hiện nay. Thời điểm năm 2015 ông M sử dụng phần ranh phía Tây thửa 134 đúng theo ranh giới cây cao su mà hai bên đã thống nhất nên bà N không tranh chấp. Như vậy, có thể thấy năm 2015 bà N và ông M thỏa thuận ranh giới đất với sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã M là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 265 Bộ luật dân sự 2005 (được quy định tương tự tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015) là “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Sự thỏa thuận ranh giới còn thể hiện trên thực tế theo sơ đồ đo đạc thì hiện nay bà N đang sử dụng 106,6m² đất thuộc thửa 134 và bà Đ sử dụng 293,5m² đất thuộc thửa 133. Do vậy, nay bà N căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khởi kiện yêu cầu bà Đ trả lại 293,5m² đất là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, ranh giới đã thỏa thuận và sử dụng ổn định của bà N và ông M từ năm 2015 đến nay. Điều này cũng được bà Mai Thị T1 – trưởng ấp B xác định là năm 2015 giữa bà N và cha bà Đ (ông M) tranh chấp đất, hai bên đã được ấp và xã hòa giải thành và đã tự thống nhất ranh giới.

Tại phiên tòa những người làm chứng do nguyên đơn đề nghị tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị T2 và chị Cao Thị Thu H là hàng xóm của các bên trình bày bà T2 và chị H có biết bà N tranh chấp với bà B, bà Đ, nhưng chỉ qua nghe nói các

bên tranh chấp còn các bên có ra địa phương giải quyết không thì bà T2 và chị H không biết, các bên tranh chấp tại thời điểm nào bà T2 và chị H cũng không rõ.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà N đòi bà Đ trả lại 293,5m² không được chấp nhận. Trước khi mở phiên tòa, đại diện nguyên đơn cung cấp văn bản xác nhận, làm chứng của một số người cho rằng năm 2015 bà N chưa tranh chấp phần ranh phía Tây thửa 134. Tuy nhiên, lời trình bày của người làm chứng không phù hợp với lời khai của bà N và tình tiết khách quan của vụ án nên không được chấp nhận.

Những nhận định về yêu cầu khởi kiện của bà N đã xác định được yêu cầu phản tố của bà Đ có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ, công nhận quyền sử dụng đất của bà Đ đối với 293,5m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 133 của bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù nguyên đơn kháng cáo có giao nộp một số tài liệu tuy nhiên những tài liệu này không làm thay đổi bản chất của vụ án.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Phạm Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai).

[4] Về chi phí tố tụng:

- Tổng chi phí tố tụng tại sơ thẩm gồm: Chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, đo đạc 27.147.000 đồng. Tổng cộng: 32.147.000 (*Ba mươi hai triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn*) đồng. Do yêu cầu của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, được trừ vào 32.147.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

- Tổng chi phí tố tụng tại phúc thẩm: Bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định số tiền là 3.500.000 (*Ba triệu năm trăm nghìn*) đồng, khoản này bà N đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị N là người cao tuổi, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà N, do đó bà N được miễn tiền án phí dân sự theo quy định pháp luật.

Bà N được trả lại số tiền 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014046 ngày 06/7/2022 và tại biên lai thu số 0014047 ngày 06/7/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai).

Trả lại cho bà Nguyễn Thị B 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014754 ngày 25/8/2023; Trả lại cho bà Lê Thị Ngọc Đ

300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014753 ngày 25/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị N là người cao tuổi, có yêu cầu xem xét nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà N được trả lại số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005409 ngày 19/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đồng Nai).

[7] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị N;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai).

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, các điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 95, 100, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 265 Bộ luật dân sự 2005, khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại 608,6m² đất, yêu cầu bà Lê Thị Ngọc Đ trả lại 293,5m² đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 133 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 43 tờ bản đồ số 26) tại ấp B xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B. Công nhận bà Nguyễn Thị B có quyền sử dụng đất đối với 608,6m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 133 (nay là thửa 43) tờ bản đồ 23 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là

ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai). Đất có tứ cận phía Đông và phía Bắc giáp thửa 133 (nay là thửa 43 của bà Phạm Thị N), phía Tây và phía Nam giáp thửa đất 124 (nay là thửa 54) của bà Nguyễn Thị B, cạnh phía Tây có 8,43m giáp với phần đất 331m² thuộc thửa 44 đứng tên ông Lê Văn P1 nhưng do bà Nguyễn Thị B quản lý sử dụng. Trên đất có 08 cây điều, 35 cây cao su, 01 hàng rào kẽm gai cột gỗ.

Bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng phần đất 608,6m² (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất số TĐ 100-2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký thẩm định ngày 02/8/2023 kèm theo Bản án này) cho bà Nguyễn Thị B.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc Đ. Công nhận bà Lê Thị Ngọc Đ có quyền sử dụng đối với 239,5m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 133 (nay là thửa 43) tờ bản đồ 23 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai). Đất có tứ cận phía Đông giáp thửa 134 (nay là thửa 161), phía Nam giáp đường đi, cạnh phía Tây 32,85m và cạnh phía Bắc 8,66m giáp thửa 133 (nay là thửa 43 của bà Phạm Thị N). Trên đất có 09 cây điều, 06 cây cao su, 01 hàng rào cột bê tông lưới B40.

Bà Lê Thị Ngọc Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng phần đất 239,5m² (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất số TĐ 100-2023 của Công ty TNHH MTV Đ1 thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký thẩm định ngày 02/8/2023 kèm theo Bản án này) cho bà Lê Thị Ngọc Đ.

4. Đối với phần đất 106,6m² đất thuộc thửa đất 134 (nay là thửa 161 tờ bản đồ 27) bà Lê Thị Ngọc Đ tự nguyện công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị N, các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 206437, số vào sổ CS 03823 của thửa đất số 133 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 43 tờ bản đồ số 26) cấp ngày 06/9/2017 tại ấp B xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai) đứng tên bà Phạm Thị N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 073939, số vào sổ CS 04947 của thửa đất số 134 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 161 tờ bản đồ số 27) cấp ngày 15/12/2021 tại ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là ấp B, xã M, tỉnh Đồng Nai) đứng tên bà Lê Thị Ngọc Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 894160, số vào sổ H - 02187 của thửa đất số 124 tờ bản đồ số 23 (nay là thửa 54 tờ bản đồ 26) cấp ngày 16/11/2005 tại ấp B xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là ấp B, xã M, tỉnh

Đồng Nai) đứng tên bà Nguyễn Thị B để thực hiện thủ tục biến động theo bản án này.

Diện tích, tứ cận, vị trí các thửa đất thể hiện tại sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH MTV Đ1 thực hiện, được Sở T ký thẩm định ngày 02/8/2023.

6. Về chi phí tố tụng:

- Tổng chi phí tố tụng tại sơ thẩm gồm: Chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, đo đạc 27.147.000 đồng. Tổng cộng: 32.147.000 (Ba mươi hai triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng. Do yêu cầu của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, được trừ vào 32.147.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

- Tổng chi phí tố tụng tại phúc thẩm: Bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định số tiền là 3.500.000 (Ba triệu năm trăm nghìn) đồng, khoản này bà N đã nộp đủ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị N được miễn án phí. Bà N được trả lại số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014046 ngày 06/7/2022 và tại biên lai thu số 0014047 ngày 06/7/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 - Đồng Nai).

Trả lại cho bà Nguyễn Thị B 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014754 ngày 25/8/2023; Trả lại cho bà Lê Thị Ngọc Đ 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014753 ngày 25/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 - Đồng Nai).

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị N được miễn án phí. Bà N được trả lại số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005409 ngày 19/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 - Đồng Nai).

9. 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.

10. 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Toà án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS. (17)

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh