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

Bản án số: **154/2026/DS-PT**
Ngày: **05 – 3 – 2026**
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 **Bùi Lan Hương**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Nhân**
Bà **Võ Thị Thanh Phượng**

Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Ngọc Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Huyền** – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 364/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trịnh Thị Nhất V**, sinh năm 1977.

Địa chỉ thường trú: 4F/35, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: Số G, tổ F, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà V: Ông **Nguyễn Trọng T**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố S, phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2021)

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1930. (đã chết ngày 07/11/2023)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:

2.1. Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: A N, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 40/4, ấp H, xã B, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 2, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

2.4. Ông **Trần Văn T1**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số C, đường số F, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.5. Bà **Trần Thị K**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 9, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C, ông Đ, bà H1, ông T1, bà K: Ông **Nguyễn Đình H2**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số A, tổ F, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Theo các Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2023 và ngày 12/6/2024)

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

3.1. Anh **Nguyễn Trường D**, sinh năm 1996.

3.2. Chị **Nguyễn Thị Bảo T2**, sinh năm 1998.

3.3. Cháu **Nguyễn Thị Bảo N**, sinh ngày 14/01/2005.

Cùng địa chỉ: D, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, chị T2, cháu N:

Ông **Nguyễn Trọng T**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố S, phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2023 và ngày 25/8/2025)

3.4. Cháu **Nguyễn Duy B**, sinh năm 2009;

Địa chỉ: D, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của cháu B: Bà **Trịnh Thị Nhất V**, sinh năm 1977 – Mẹ ruột của cháu B.

Địa chỉ thường trú: 4F/35, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: Số G, tổ F, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

3.5. Ông **Bùi Văn K1**, sinh năm 1964.

3.6. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: B, Tổ C, Khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K1, bà T3: Ông **Nguyễn Đình H2**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số A, tổ F, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2025)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trịnh Thị Nhất V.

(Ông T, ông H2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn bà Trịnh Thị Nhất V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trường D, chị Nguyễn Thị Bảo T2, chị Nguyễn Thị Bảo N do ông Nguyễn Trọng T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2000, bà Trịnh Thị Nhất V và chồng là ông Nguyễn Quốc D1, sinh năm 1970 (chết ngày 13/12/2013, không để lại di chúc) đã khai phá, san lấp một phần đất diện tích gần suối thuộc Giáo xứ L3 để làm nhà ở và buôn bán, là một phần của thửa đất 87, tờ bản đồ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) có khoảng 70m², trên đất có căn nhà khung sắt, vách tôn, lợp tôn, nền ximent (diện tích nhà khoảng 40m²), sử dụng ổn định cho đến nay.

Tuy nhiên, từ năm 2018 đến nay bà Nguyễn Thị H đứng ra tranh chấp phần đất mà gia đình bà V đang sử dụng, bà H cho rằng đây là phần đất mà bà mua của ông Nguyễn Văn N1 vào năm 1970, nhưng bà H không cung cấp được bất cứ chứng cứ gì để chứng minh việc này. Trong quá trình đất đang tranh chấp, bà H đã được chính quyền phường H hỗ trợ lập khống hồ sơ để bà H đi đăng ký toàn bộ diện tích khoảng 287,4m² thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) trong đó có cả phần đất và căn nhà của gia đình bà V đang sử dụng nêu trên.

Sau khi bà V phát hiện ra sự việc trên, con trai bà V là anh Nguyễn Trường D đã làm đơn tố cáo đến Ủy ban nhân dân thành phố B. Tại Thông báo số 1154/TB-UBND ngày 17/10/2019, Ủy ban nhân dân thành phố B xác định việc tố cáo của ông T4 về việc Ủy ban nhân dân phường H lập hồ sơ để bà Nguyễn Thị H đi đăng ký đất đai là đúng và đã chỉ đạo cơ quan chức năng thu hồi hủy bỏ toàn bộ hồ sơ đăng ký của bà Nguyễn Thị H.

Tại Biên bản hòa giải ngày 01/06/2018, ông Mai Văn Đ1, Phó trưởng khu phố E, phường H cũng xác nhận phần đất mà gia đình bà V đang sử dụng có nguồn gốc do vợ chồng bà V khai phá từ năm 2000.

Vào năm 2019, bà Nguyễn Thị H đã khởi kiện anh Nguyễn Trường D ra Toà án nhân dân thành phố Biên Hòa, tuy nhiên do bà H không có bất kỳ chứng cứ gì để chứng minh diện tích đất và căn nhà mà gia đình bà V đang sử dụng là của bà và ngày 18/02/2020 bà Nguyễn Thị H đã rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã ban hành Quyết định số 27/2020/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 29/09/2020, bà Bùi Thị L (mẹ chồng bà V) đã tự ý thỏa thuận tháo dỡ nhà trả lại phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên bà V không đồng ý bởi vì đây là phần đất do vợ chồng bà V khai phá, san lấp không liên quan gì đến bà L. Do vậy, bà V đã làm đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 02/06/2022, Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B đã tổ chức buổi hòa giải, cũng như các buổi hòa giải trước đây bà H cho rằng bà mua đất của ông Nguyễn Văn N1 vào năm 1970 nhưng bà không xuất trình bất cứ chứng cứ gì để chứng minh, dẫn đến buổi hòa giải không thành, sau đó bà V đã khởi kiện ra Tòa.

Tại buổi đo vẽ và xem xét, thẩm định tại chỗ, do các cọc bê tông đánh dấu diện tích đất đã bị phía gia đình bà H di dời đi nên phía nguyên đơn đã chỉ dẫn không chính xác. Tại bản ý kiến ngày 15/8/2025, bên nguyên đơn đã xác định diện tích đất thực tế mà nguyên đơn sử dụng là 70,4m^2 không phải 107,8m^2 như trong bản vẽ mà phía nguyên đơn chỉ dẫn tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ.

Nay bà V yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 70,4m^2 thuộc một phần thửa đất 87, tờ bản đồ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) là của bà Trịnh Thị Nhất V và các con bà là Nguyễn Trường D, Nguyễn Thị Bảo T2, Nguyễn Thị Bảo N, Nguyễn Duy B.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị H là ông Trần Văn C, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H1, ông Trần Văn T1, bà Trần Thị K do ông Nguyễn Đình H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc đất: Vao năm 1970, bà Nguyễn Thị H (mẹ ông C) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1 trú tại phường H một phần đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường H có diện tích khoảng gần 300m² ở khu vực S thuộc Giáo xứ L, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai). Phần đất này được xác định là thửa số 296 tờ bản đồ số 13 phường H.

Phần đất của bà H có tứ cận, tiếp giáp như sau:

- Hướng đông: Giáp suối;
- Hướng tây: Giáp đường nội bộ vào trong xóm;
- Hướng nam: Giáp đất ông Trần Văn T5;
- Hướng bắc: Giáp đường nhựa vào Giáo xứ L3.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông N1, bà H trồng rau và một số cây lâu năm, sau đó bà H để trống.

Đến khoảng năm 2000, bà H cho con trai của bà Bùi Thị L là ông Nguyễn Quốc D1 (chồng bà Trịnh Thị Nhất V) mượn tạm một khoảng đất sát mép đường nhựa

(hướng vào giáo xứ L3) để ông D1 cất căn chòi tạm, bán tạp hóa nhỏ làm kế sinh nhai cho gia đình.

Năm 2013, ông D1 qua đời, bà Trịnh Thị Nhất V bỏ đi nơi khác sinh sống, bà L tiếp tục quản lý căn nhà tạm và thửa đất nhưng không sử dụng mà cho bà Phạm Thị H3 sinh năm 1975 trú tại số F, khu phố E, phường H thuê làm chỗ bán thịt heo với số tiền 1.200.000đ/tháng. Bà H biết được việc bà L không còn nhu cầu sử dụng và cho người khác thuê nên đã làm đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H giải quyết buộc bà L trả lại phần đất đã mượn của bà.

Vào năm 2000, khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đồng loạt nhưng thời điểm đó bà H bị bệnh nên không tiến hành kê khai. Đến năm 2016, bà H tiến hành kê khai đăng ký thì phát hiện đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Hải T6, sinh năm 1971; địa chỉ 1/68, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường L, tỉnh Đồng Nai). Sau khi các bên thống nhất về việc đất cấp nhầm thì ngày 07/5/2018, Ủy ban nhân dân thành phố B đã ban hành Quyết định số 1216/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 502700 đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hải T6 và bà Bùi Thị Mộng T7.

Sau đó, ngày 29/8/2018, Ủy ban nhân dân phường H tổ chức buổi hòa giải giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hải T6. Tại buổi hòa giải này, người đại diện theo ủy quyền của bà H đã thỏa thuận với ông Nguyễn Hải T6 và ông Trần Văn T5 về việc cùng tiến hành đo đạc và đăng ký quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất của 03 gia đình gồm: Ông Nguyễn Hải T6, ông Trần Văn T5 và bà Nguyễn Thị H. Trên cơ sở thoả thuận của các bên, ngày 29/8/2018, Ủy ban nhân dân phường H đã lập biên bản hòa giải thành việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hải T6.

Để có cơ sở cho việc xác định diện tích và vị trí đất của các hộ gia đình làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 08/12/2018, bà H làm đơn xin đo vẽ hiện trạng sử dụng đất. Ngày 18/12/2018, tổ đo đạc thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1 tiến hành đo vẽ để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa của bà Nguyễn Thị H đang sử dụng là thửa 87a, tờ số 13 (nay là thửa 296 tờ bản đồ số 13) phường H.

Trong suốt quá trình giải quyết việc tranh chấp với ông Nguyễn Hải T6, phía gia đình bà Bùi Thị L không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của bà H cũng như tranh chấp với hộ ông Nguyễn Hải T6.

Quá trình hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị H và gia đình bà Bùi Thị L kéo dài từ năm 2016 cho đến nay.

Ngày 28/9/2020, Ủy ban nhân dân phường H tổ chức buổi hòa giải theo đơn khiếu nại của bà H. Tại buổi hòa giải này, bà L đề xuất với bà H về việc cam kết hỗ trợ cho gia đình bà L số tiền 50.000.000 đồng và bà L cam kết sẽ tháo dỡ căn nhà tạm trước ngày 29/9/2020. Việc giao nhận số tiền nêu trên được tiến hành công khai,

với sự có mặt của hai bên và có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân phường H.

Sau khi nhận đủ tiền, bà L và anh D là con của bà V đã nhất trí cho tháo dỡ căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp, phía bà H đã tiếp nhận đất và tiến hành dựng hàng rào bao quanh khu đất.

Tuy nhiên, sau đó bà Trịnh Thị Nhất V lại khởi kiện cho rằng đây là đất bà và ông D1 khai phá, không liên quan đến bà Bùi Thị L. Do các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết tranh chấp nên Hội đồng hòa giải Ủy ban nhân dân phường H lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên khởi kiện tại Tòa án. Tháng 10/2022, bà Trịnh Thị Nhất V gửi đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai).

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/11/2023, bà Nguyễn Thị H chết. Tòa án đã đưa các con của bà H tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H.

Sau khi tham gia tố tụng, phía bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất khoảng 70, 4m^2 mà nguyên đơn khởi kiện là của bà Nguyễn Thị H.

Ngày 24/9/2025, phía bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu công nhận diện tích đất khoảng 70,4 m^2 mà nguyên đơn khởi kiện là của bà Nguyễn Thị H.

Ngày 18/9/2025, bị đơn có đơn trình bày về việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tiến hành thẩm định giá tài sản và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với chi phí này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K1 và bà Nguyễn Thị T3 do ông Nguyễn Đình H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/12/2017, ông Bùi Văn K1, bà Nguyễn Thị T3 và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất, theo đó bà H chuyển nhượng cho ông K1 và bà T3 diện tích đất gần 300m² thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13, phường H (nay là thửa 296, tờ bản đồ số 13) phường H. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1, bà T3. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đã được hai bên lập vi bằng ghi nhận lại sự việc vào ngày 18/12/2017.

Ngày 08/11/2024, ông K1, bà T3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/12/2017 giữa ông bà và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 87 (thửa mới là 296), tờ bản đồ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Ngày 27/8/2025, ông K1, bà T3 xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/12/2017 giữa ông bà và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số thửa đất số 87, tờ bản đồ 13 (thửa mới là 296) nêu trên.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 364/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 203, 205, 207, 217, 227, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 105, 107, 115 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 khởi kiện của bà Trịnh Thị Nhất V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất khoảng 70,4m^2 thuộc một phần thửa đất 87, tờ bản đồ số 13 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 13, phường L, tỉnh Đồng Nai) là của bà Trịnh Thị Nhất V và các con bà là Nguyễn Trường D, Nguyễn Thị Bảo T2, Nguyễn Thị Bảo N, Nguyễn Duy B.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C về việc yêu cầu công nhận diện tích đất khoảng 70m^2 mà nguyên đơn khởi kiện là của bà Nguyễn Thị H.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn K1 và bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/12/2017 giữa ông bà và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 13, phường L, tỉnh Đồng Nai).

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

3. Kháng cáo của nguyên đơn bà V:

Ngày 14 tháng 11 năm 2025, nguyên đơn bà Trịnh Thị Nhất V kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 364/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Nhất V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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

Về đường lối giải quyết vụ án: Bà Trịnh Thị Nhất V khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 70,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 13, phường L, tỉnh Đồng Nai) là của bà V và các con là Nguyễn Trường D, Nguyễn Thị Bảo T2, Nguyễn Thị Bảo N, Nguyễn Duy B nhưng không cung cấp

được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, lời trình bày về nguồn gốc đất không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu do Tòa án thu thập. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đúng quy định.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị Nhất V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

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

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

Bà Trịnh Thị Nhất V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 70,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 13, phường L, tỉnh Đồng Nai) là của bà và các con là Nguyễn Trường D, Nguyễn Thị Bảo T2, Nguyễn Thị Bảo N, Nguyễn Duy Bảo V1 vì nguồn gốc phần đất này do bà cùng chồng là ông Nguyễn Quốc D1 khai phá, san lấp từ năm 2000 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Còn phía bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1 từ năm 1970. Vào năm 2000, bà H cho ông Nguyễn Quốc D1 (chồng bà V1) mượn tạm một khoảng đất sát mép đường nhựa (H4 vào giáo xứ L3) để ông D1 cất căn chòi tạm, bán tạp hóa nhỏ. Năm 2018, khi bà H kê khai đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên thì phát sinh tranh chấp với phía gia đình bà V1, bà Bùi Thị L (mẹ ông D1) và các con của bà V1.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

Quá trình hòa giải tại địa phương, ngày 06/3/2018, Ủy ban nhân dân phường H đã tổ chức lấy ý kiến của các hộ dân xung quanh đất tranh chấp về nguồn gốc đất

tranh chấp thì ông Nguyễn Văn H5 và ông Trần Văn T5 đều xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1 vào khoảng năm 1970. Con trai của ông Nguyễn Văn N1 là ông Nguyễn Văn L1 cũng có văn bản xác nhận bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng gần 300m² ở khu vực S thuộc Giáo xứ L, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) của ông Nguyễn Văn N1 từ trước giải phóng (khoảng năm 1970) với giá khoảng 20.000đ (tiền chế độ cũ).

Mặt khác, tại Thông báo kết quả giải quyết khiếu nại tố cáo số 1154/TB-UBND ngày 17/10/2019, Ủy ban nhân dân thành phố B xác định về nguồn gốc, quá trình sử dụng và kê khai đăng ký đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 296) như sau: Diện tích 612m^2 đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13, phường H có nguồn gốc là do ông Trần Văn T8 và bà Trần Thị T9 (cha mẹ ông Trần Văn T5) khai phá năm 1965 vào mục đích trồng rau. Sử dụng đến năm 1980, ông T8 cho lại ông T5 (cho miệng). Năm 1999, ông T5 chuyển nhượng một phần diện tích ngang 08 m, dài đến suối khoảng 15m thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường H cho ông Nguyễn Hải T6. Phần diện tích 287,4m^2 đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường H có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1.

Tại biên bản làm việc ngày 16/3/2018, giữa Ủy ban nhân dân phường H với ông Phạm Văn H6 là Linh mục và ông Đinh Tuấn L2 là Trưởng Chánh Ban hành giáo Giáo xứ L3 để xác định nguồn gốc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 13 phường H thì ông H6 - đại diện Ban hành giáo khẳng định giáo xứ L3 không giao đất cho bất cứ cá nhân nào liên quan đến phần đất của bà H đang tranh chấp. Năm 1998, Giáo xứ tổ chức làm đường và hệ thống thoát nước nên có đổ đất bồi đắp vào phần đất giáp suối thuộc thửa đất số 87. Giáo xứ cũng có nguyện vọng mong muốn các hộ dân trả lại hành lang hai bên đường để đảm bảo giao thông của tuyến đường.

Còn theo biên bản hòa giải ngày 29/9/2020, mẹ ông Nguyễn Quốc D1 là bà Bùi Thị L và con ông D1 là anh Nguyễn Trường D đã thống nhất phương án dỡ nhà tạm trả lại diện tích đất cho bà Nguyễn Thị H. Bà H tự nguyện hỗ trợ bà L và anh D số tiền 50.000.000 đồng. Bà L và anh D đã nhận tiền và tiến hành dỡ nhà tạm, trả lại đất cho bà H quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được cho thấy lời trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp của nguyên đơn do khai phá từ năm 2000 là không có căn cứ. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng quy định.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn phải thanh toán giá trị công sức đóng góp trong việc giữ gìn đất xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn không được xem xét, giải quyết tại cấp sơ thẩm nên không thuộc phạm vi xem xét tại cấp phúc thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu không được chấp nhận, bà Trịnh Thị Nhất V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn C1 thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho ông Bùi Văn K1 và bà Nguyễn Thị T3 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004859 ngày 25/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị Nhất V không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụngbao gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ: 4.280.000 đồng (Bốn triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản: 26.600.000 đồng (Hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản với số tiền 26.600.000 đồng (Hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên ghi nhận.

Đố với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 4.280.000 đồng (Bốn triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng), bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Vì vậy, buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn số tiền trên.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị Nhất V; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 364/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 203, 205, 207, 217, 227, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 105, 107, 115 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dung Nghị quyết số 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Nhất V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất khoảng 70,4m^2 thuộc một phần thửa đất 87 tờ bản đồ số 13 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất 296, tờ bản đồ số 13, phường L, tỉnh Đồng Nai) là của bà Trịnh Thị Nhất V và các con bà là Nguyễn Trường D, Nguyễn Thị Bảo T2, Nguyễn Thị Bảo N, Nguyễn Duy B.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C về việc yêu cầu công nhận diện tích đất khoảng 70m^2 mà nguyên đơn khởi kiện là của bà Nguyễn Thị H.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn K1 và bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/12/2017 giữa ông bà và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số thửa đất số 87, tờ số 13, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc thửa 296, tờ bản đồ số 13, phường L, tỉnh Đồng Nai).

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Trịnh Thị Nhất V phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị H (do ông Trần Văn C, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H1, ông Trần Văn T1, bà Trần Thị K kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) số tiền 4.280.000đ (Bốn triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Trịnh Thị Nhất V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0004148 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai). Hoàn trả bà Trịnh Thị Nhất V số tiền 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn C1 thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho ông Bùi Văn K1 và bà Nguyễn Thị T3 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004859 ngày

25/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

5.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Trịnh Thị Nhất V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008764 ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà V đã nộp xong.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 1 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- UBND P. Long Bình, Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương