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

Bản án số: 468/2025/DS-PT
Ngày: 09 - 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 tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký viên 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.

Trong các ngày 03 và 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực A – Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2024/QĐXX-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56A/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2024; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 11/2024/QĐ-PT ngày 25/10/2024 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 03/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 28A/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2025; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 34/2025/QĐ-PT ngày 04/7/2025 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 779/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) (ông H có mặt, bà B vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Trọng H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố C, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Tuyên Q, sinh năm 1972 và bà Đào Thị Lan H2, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) (đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số C, đường L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Dương Anh K – Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Phòng G, tầng trệt, Tòa nhà A Space O, số A đường số C, khu phố B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Mai Văn T1 - Chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Bà Quách Thị N, sinh năm 1947; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

3.3. Ông Hoàng Văn V, sinh Năm 1968; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đình C – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 (có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Trọng H1 thống nhất trình bày:

Khoảng năm 2005, bà Quách Thị Nguyễn N1 chuyển nhượng của ông L (hiện nay không rõ địa chỉ) diện tích đất 16.093m^2 đất trồng cà phê tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước. Đến năm 2006, ông H, bà B và bà Quách Thị N chuyển đổi cây trồng từ cà phê sang cao su, kể từ khi chuyển đổi cây trồng do phải cày xới đất lên cộng với việc diện tích đất này có địa hình không bằng phẳng nên mỗi khi mưa xuống đã tạo ra một đường xói mòn giáp ranh đất của gia đình ông H, bà B và thửa đất số 24 của gia đình Hoàng Tuyên Q. Đến ngày 07/7/2009, diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 741857, số vào sổ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số H05062 mang tên bà bà Quách Thị N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất nêu trên thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất hiện tại tọa lạc thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, diện tích đất có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 11, phía Nam giáp đường thôn, phía Đông giá thửa đất số 24 của ông Q, phía Tây giáp các thửa đất số 26, 14, 15.

Năm 2017, bà Quách Thị Nguyễn T2 cho toàn bộ quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B, việc tặng cho được Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước cập nhật tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 741857, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05062.

Trong năm 2020, ông H, bà B và các hộ dân giáp ranh với diện tích đất của ông H, bà B đã đo đạc lại diện tích đất của các hộ để xác định và xây dựng lại ranh giới giữa các hộ. Lúc này, ông H và bà B phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Hoàng Tuyên Q phần diện tích đất khoảng 618,7m^2 do gia đình ông Q đã lấn sang phần đất của gia đình ông H, bà B, cụ thể như sau: phía Nam giáp đường thôn khoảng 5,5m; phía Bắc là điểm giáp ranh giữa thửa đất số 25 và thửa đất số 24 tính từ mặt đường thôn sâu vào khoảng 100m; phía Đông giáp thửa đất số 24 dài khoảng 100m; phía Tây giáp thửa đất số 25 dài khoảng 110m. Ông H, bà B đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã B giải quyết tranh chấp nhưng ông H, bà B và ông Q, bà H2 không thể thống nhất giải quyết được với nhau.

Chính vì vậy, ông H và bà B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 phải trả lại cho ông H, bà B diện tích đất khoảng 618,7m^2 đất tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Tuyên Q, bà Đào Thị Lan H2 và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Năm 1988, ông Q và ông Hoàng Văn V là anh em ruột có nhận chuyển nhượng của ông H3 (không biết họ, địa chỉ và hiện nay ông H3 đã chết) diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và ông V vì hai anh em chưa có vợ. Đến năm 1990 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông V, sau đó ông Q lấy vợ và đến năm 2001 thì ông V cho ông Q và bà H2 ½ diện tích đất trên là 7.643 m^2 cấp cho hộ ông Hoàng Tuyên Q. Năm 2004 thì đổi sổ chính quy phần diện tích đất trên chỉ còn là 6.943m^2 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 và chia làm 02 phần phần diện tích trên đường là 3.406m^2 (phần diện tích hiện nay đang tranh chấp) và phần diện tích dưới đường là 3.537m^2.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không chấp nhận, bởi lẽ:

- *Thứ nhất:* Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì phần đất tranh chấp nêu trên đã được ông V và ông Q sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp từ năm 1988 đến nay là đã hơn 30 năm.

- *Thứ 2:* Xét về ranh giới giữa hai thửa đất (thửa 24, 25) thì ranh giới đã tồn tại liên tục hơn 30 năm từ năm 1988 đến nay, không có thay đổi và tranh chấp về ranh giới.

- *Thứ 3:* Diện tích thửa đất số 24 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận có số phát hành S104384, số vào sổ số 1994/ĐS QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/12/2004 là không đúng với diện tích thực tế và trái quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở để xác định phần diện tích thực tế lớn hơn diện tích theo giấy chứng nhận là do ông Q lấn chiếm của ông H.

- *Thứ 4:* Căn cứ theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01/10/2021 xác nhận: *"02 cạnh đất cấp cho ông H, bà B tiếp giáp với phần diện tích đất cấp cho ông Q, bà H2 là không xác định được số đo trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà B mà xác định được số đo thực tế của 02 cạnh trên. Muốn xác định được số đo của 02 cạnh này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trích lục thửa đất trong bản đồ địa chính".*

Do vậy, không có căn cứ để xác định mốc ranh giới theo giấy chứng nhận của hai thửa đất 24 và 25 theo 2 giấy chứng nhân.

Ông V và bà Nguyễn Đ khẳng định ranh giới đất không thay đổi từ trước đến nay và đã tồn tại trên 30 năm;

Ông H, bà B khẳng định các cây trồng trên đất của ông H, bà B là cà phê và cao su, không có các cây trồng như điều, bơ;

Ông Q đã và đang sử dụng ổn định liên tục phần đất mà ông H đang tranh chấp cụ thể là các cây trồng từ 1990 và đến nay là đã trên 30 năm theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01/10/2021.

Thứ 5: Căn cứ theo Công văn số 1930/STNVMT-VPĐKDĐ ngày 03/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phúc đáp công văn số 153/2023/CV-TA ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện P cũng khẳng định việc bà Nguyễn T2 cho ông vợ chồng ông H không yêu cầu và không thực hiện việc đo vẽ hiện trạng lại mà chỉ chỉnh lý biến động tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2017.

Thứ 6: Căn cứ theo Công văn số 442/UBND-NC ngày 05/4/2022 về việc phúc đáp Tòa án nhân dân huyện của Ủy ban nhân dân huyện P đã trả lời Tòa án như sau: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S104384, số vào sổ số 1994/ĐS QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/12/2004 cho ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 có nguồn gốc được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S302967, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 268/SN QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 11/01/2001 cho hộ ông Hoàng Tuyên Q. Tuy nhiên, theo trích lục từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P thì không có thành phần hồ sơ xin cấp đổi của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S104384, số vào sổ số 1994/ĐS QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/12/2004 (chỉ có giấy chứng nhận số phát hành S104384, số vào sổ số 1994/ĐS QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/12/2004)".

Như vậy, giấy chứng nhận có số phát hành S104384, số vào sổ số 1994/ĐS QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 01/12/2004 là cấp sai trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành, bởi lẽ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S104384, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1994/ĐS-QSDĐ/DB ngày 01/12/2004 cấp đổi cho ông Hoàng Tuyên Q đã: Cập nhật đường, diện tích ông Q giao cho ông V; Cập nhật phần diện tích ông Q yêu cầu cập nhật thêm; Tách, nhập thửa đất.

Tuy nhiên, không có thành phần hồ sơ yêu cầu cấp đổi, hồ sơ thực hiện các thủ tục tách nhập thửa, hồ sơ về việc tăng giảm diện tích thửa đất, ... theo quy định của pháp luật, căn cứ theo các Điều 75, 76, 85 Nghị định 04/VBHN –BTNMT ngày 04/5/2021 của Bộ T6 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Tại đơn xin xác nhận ranh giới đất ngày đề ngày 01/7/2022 có sự xác nhận và ký tên của ông: Ông Lê Minh H4 – Trưởng thôn thôn T; Ông Đinh Xuân C1 - Thôn H, xã B, huyện P; Ông Hoàng Văn C2 – Tổ B, thôn T, xã B, huyện P và ông Hoàng Văn V. Tất cả các ý kiến xác nhận đều khẳng định: *"Ranh giới giữa 2 thửa đất từ trước đến nay không hề thay đổi".*

Vì vậy, với những phân tích, lập luận nêu trên, bị đơn kính đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận ông Hoàng Tuyên Q và bà Bùi Thị Lan H5 là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích 618.7m^2 căn cứ theo Bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cấp ngày 26/7/2021.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị N trình bày:

Bà Nguyễn thống N2 với phần trình bày của ông H4 và bà B và bà Nguyễn bổ S thêm ý kiến là ranh giới với đất nhà ông V và bây giờ là ông Q đang quản lý sử dụng thì thời điểm đó chưa có mương nước và ông Q đã lấn chiếm sang đất của ông H4 và ông H4 khởi kiện là đúng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn V trình bày:

Năm 1988, ông Q và ông Hoàng Văn V là anh em ruột có nhận chuyển nhượng của ông H3 (không biết họ vả địa chỉ và hiện nay ông H3 đã chết) diện tích khoảng 1,7 ha tọa lạc tại: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và ông V. Đến năm 1991 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông V. Đến năm 2000 ông Q lấy vợ và đến năm 2001 thì ông V cho ông Q và bà H5 ½ diện tích đất trên là 7.643 m^2 cấp cho hộ ông Hoàng Tuyên Q. Đến năm 2004 thì đổ sổ chính quy thì phần diện tích đất trên chỉ còn là 6.943m^2 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 và chia làm 02 phần phần diện tích trên đường là 3.406m^2 (Phần diện tích hiện nay đang tranh chấp) và phần diện tích dưới đường là 3.537m^2. Ranh giới giáp phần đất của nhà ông H4 từ thời điểm ông V sử dụng đến khi cho ông Q và hiện nay không có gì thay đổi, hiện

trang vẫn giữ nguyên. Trong vụ án này, ông V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Danh T3 trình bày:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 741857, số vào sổ H 05062/TK cấp ngày 07/7/2009 cho bà Quách Thị N. Năm 2017, bà Quách Thị N đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất đối với diện tích thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý trang 4 ngày 26/5/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có đúng trình tự, thủ tục và ký giáp ranh theo quy định pháp luật không. Diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có đúng với diện tích thực tế sử dụng đất không. Các cạnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác định được số đo là bao nhiêu không:

Tại khoản 3 Điều 105, Luật Đất đai 2013 quy định về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau*: "Đối với những trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ".*

Tại khoản 1 Điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định về Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận như sau:

"1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng".

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện liên hệ với Sở T để phối hợp, giải quyết.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 104384, số vào sổ 1994/ĐS QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 01/12/2004 cho

ông Hoàng Tuyên Q, bà Đào Thị Lan H2 có đúng trình tự, thủ tục và ký giáp ranh theo quy định pháp luật không. Diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có đúng với diện tích thực tế sử dụng đất không. Các cạnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác định được số đo là bao nhiêu không:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 104384, số vào sổ 1994/ĐS QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 01/12/2004 cho ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 có nguồn gốc được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 302967, số vào sổ BN 268/SN QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 11/01/2001 cho hộ ông Hoàng Tuyên Q. Tuy nhiên, theo hồ sơ trích lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thì không có thành phần hồ sơ xin cấp đổi của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S104384, số vào sổ 1994/ĐS QSDĐ cấp ngày 01/12/2004 (chỉ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 104384, số vào sổ 1994/ĐS QSDĐ cấp ngày 01/12/2004). Do đó, Uỷ ban nhân dân huyện không có cơ sở để trả lời.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà B, Ủy ban nhân dân huyện P không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ), người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Đình C trình bày:

Ngày 20/7/2023, Sở T nhận được Công văn số 153/2023/CV-TA ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện P. Qua xem xét nội dung và Công văn số 285/CNVPĐKPR-ĐKCG ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, Sở T có ý kiến như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AP 741857, số vào sổ H 05062/Tkế đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 7 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 07/7/2009 cho bà Quách Thị N. Đến ngày 08/5/2017, bà Nguyễn L1 hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận chỉnh lý biến động trang 04. Việc tặng cho giấy chứng nhận trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục hành chính số 30, mã số hồ sơ T-BPC- 282904-TT ban hành kèm theo Quyết định số 3141/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc Công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Do ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Nguyễn Thị B nhận tặng cho toàn bộ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận và không yêu cầu đo đạc lại, đồng thời thửa đất đã được xác định theo Bản đồ địa chính chính quy xã B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký duyệt ngày 22/11/2004 nên không thực hiện việc đo đạc và ký giáp ranh.

Để xác định diện tích trong giấy chứng nhận đã cấp và diện tích thực tế sử dụng có trùng khớp hay không thì phải thực hiện việc đo đạc lại, theo sơ đồ thửa

đất tại trang 03 giấy chứng nhận đã cấp thì không thể hiện chiều dài cạnh thửa, do đó để xác định chiều dài các cạnh thì căn cứ vào Bản đồ địa chính để xác định. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B không có ý kiến hay yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 25/12/2024, người làm chứng Lê Thị M trình bày:

Bà M không có quan hệ thân thích với ông H, bà B; chồng bà M là ông Đào Mạnh L2 là chú họ của bà Đào Thị Lan H2 và là người chuyển nhượng thửa đất cho mẹ ông H là bà Quách Thị N, cụ thể: Năm 1991, gia đình bà M nhận chuyển nhượng của ông Đào Nguyên B1 thửa đất 9.280m^2, đến năm 1993 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và đến năm 2000 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1996, gia đình bà nhận chuyển nhượng khoảng 8 sào đất của ông H6 nhưng bà không nhớ họ, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sát thửa đất của bà. Năm 2004, gia đình bà M đo đạc lại và hợp thửa thành thửa đất có diện tích 18.371m^2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 104263 cho ông L2 và bà M. Năm 2005, thửa đất được tách thành hai thửa có diện tích lần lượt là 16.093m^2 và 2.278m^2. Năm 2006, vợ chồng bà chuyển nhượng toàn bộ cho bà N. Khi chuyển nhượng đất thì giữa hai bên không chỉ ranh nhưng thực tế giữa hai thửa đất đã có mương nước và các bên sử dụng mà không có tranh chấp.

Ranh giới giữa hai thửa đất 16.093m^2 và 3.406m^2 của ông Q, bà H2 là con mương nước hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng và nguồn gốc hình thành con mương từ năm 1998 do ông Trần Đình C3 là Thôn trưởng lúc bấy giờ xin mở con đường giữa hai thửa đất nhưng gia đình bà M không cho nên ông C3 chỉ đạo thanh niên trong xóm khơi con mương giữa nhà bà M với nhà ông Q để nước chảy, sau đó lâu ngày nước chảy thành con mượng rộng như hiện nay. Phần lớn con mương là thuộc đất của gia đình bà M quản lý, sử dụng.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2025, người làm chứng Lê Minh H4 trình bày:

Ông H4 không có mối quan hệ thân thích với ông H4, bà B, ông Q, bà Lan H2; ông H4 sinh sống tại thôn T, xã B từ năm 1990 và giữ chức Trưởng thôn từ năm 2015 cho đến nay. Ông H4 biết về ranh giới thửa đất các đương sự đang tranh chấp, ông ký vào biên bản xác nhận là do không đọc văn bản.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/4/2025, người làm chứng Đinh Xuân C1 trình bày:

Ông C1 không có quan hệ thân thích với các đương sự, ông C1 sinh sống tại địa phương đến năm 2017 và có thửa đất giáp với thửa đất của ông H4 và ông C1 là T4 trưởng thôn T từ năm 2006 đến năm 2010. Ông C1 biết ranh giới giữa hai thửa đất các đương sự đang tranh chấp có một con mương nước nhỏ chảy qua, sau này nước chảy nhiều thành con mương lớn như hiện nay. Quá trình sử dụng các bên đều không có tranh chấp.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/4/2025, người làm chứng Đoàn Văn N3 trình bày:

Ông N3 không có quan hệ thân thích với các đương sự, ông N3 sinh sống tại địa phương từ ngày 10/12/1995 và đã thấy ranh giữa hai thửa đất các bên đương sự tranh chấp, lúc đầu là con mương nhỏ nhưng sau này nước chảy nhiều nên thành con mương lớn như hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Hoàng Tuyên Q, bà Đào Thị Lan H2 phải trả lại phần diện tích đất là 618,7m^2 tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B.

Đất có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất ông Q

+ Hướn tây giáp đất ông H

+ Hướng bắc giáp đất làm nghĩa trang (Nghĩa địa)

+ Hướng nam giáp đường bê tông

(Đất có sơ đồ kèm theo)

Đồng thời, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Tuyên Q, bà Đào Thị Lan H2 các cây trồng mà ông Q và bà H2 đã trồng trên đất tranh chấp có tổng giá trị là 14.378.000đ (mười bốn triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận cho ông Q và bà H2 được quyền sử dụng 618,7m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà B.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào việc sử dụng đất ổn định lâu dài của bị đơn không bị nguyên đơn tranh chấp; cả nguyên đơn và bị đơn đều công nhận bị đơn sử dụng đất ổn định; nhiều

người làm chứng xác định ranh đất giữa hai thửa đất là mương nước để áp dụng Điều 175 và Điều 326 của Bộ luật dân sự năm 2015, công nhận phần đất tranh chấp của bị đơn.

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, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật; các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng 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 vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Tuyên Q, bà Đào Thị Lan H2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà B do không có yêu cầu trong quá trình giải quyết sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

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

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn Hoàng Tuyên Q và Đào Thị Lan H2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự tranh chấp diện tích 618,7m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 07 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B. Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất của các bên là do nhận chuyển nhượng từ người khác; trên đất tranh chấp có một số cây trồng của ông Q, bà H2 trồng từ năm 1990, năm 2014 và 2020; phần đất giữa ông H và ông Q quản lý, sử dụng ngăn cách bởi 01 mương nước có kích thước ngang 01m x sâu 01 mét x dài 78m từ đường bê tông lên Nghĩa trang T7. Ông H cho rằng ông Q, bà H2 đã đào trong quá trình sử dụng và lấn sang đất của ông. Ngược lại, ông Q và bà H2 khẳng định con mương đã có từ trước và hai gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp đến khi ông H đo đạc lại thấy đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nên mới khởi kiện yêu cầu trả lại đất.

Căn cứ để nguyên đơn ông H, bà B yêu cầu ông Q, bà H2 trả lại quyền sử dụng 618,7m^2 đất là phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P (nay là xã P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 741857, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05062 ngày 07/7/2009, điều này phù

hợp với kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thực hiện ngày 06/3/2025. Ngược lại, ông Q và bà H2 xác định phần đất 618,7m^2 này thuộc quyền sử dụng đất của ông bà với nguồn gốc là do ông Hoàng Văn V là anh trai ông Q nhận chuyển nhượng từ ông H3 vào năm 1988 đến năm 1990 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu; năm 2001, ông V chia cho ông Q ½ thửa đất diện tích là 7.643 m^2, đến năm 2004 thì ông Q đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích chỉ còn 6.943m^2. Quá trình sử dụng đất, ông Q đã trồng 02 nọc tiêu, 03 cây bơ và 04 cây điều vào năm 1990; 19 nọc tiêu năm 2014 và 14 cây điều năm 2020; gia đình ông Q và ông H không có tranh chấp. Xét thấy lời khai của ông Q, bà H2 phù hợp với lời khai của bà Lê Thị M là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quách Thị N cũng như nhiều người dân địa phương như ông Đinh Xuân C1, ông Lê Minh H4, ông Đoàn Văn N3 theo đó xác định mương nước đã có từ trước, khi ông Q trồng cây trên đất ông H4 hoàn toàn không có ý kiến tranh chấp, phản đối hay yêu cầu ông Q chấm dứt hành vi xâm phạm trong khi gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng thửa đất này.

Đối chiếu kết quả đo đạc ngày 06/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước thể hiện ngoài việc sử dụng đất của các đương sự không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp còn thấy nhiều người xung quanh đất ông H4 cũng lấn đất của ông H4 như Nghĩa trang T7 lấn 440m^2, ông T5 lấn 62,9m^2, ông H4 lấn của bà Q1 38,8m^2, đặc biệt thửa đất số 46 của ông H4 bị thửa đất số 45 của ông Q lấn 101,1m^2..., nhưng ông H4 hoàn toàn không có ý kiến tranh chấp, đồng ý với diện tích thực tế các bên đang sử dụng. Như vậy, có thể kết luận việc sử dụng đất của người dân tại địa phương không chính xác so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối chiếu các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Tuyên Q cho thấy việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q tăng thêm là do có thêm phần diện tích hình thang phía giáp với nghĩa trang thôn T khoảng 770,4m^2; khi cấp đổi đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của ông Q bị giảm từ 7.643m^2 tại giấy chứng nhận số S 302967 ngày 11/01/2001 xuống còn 6.943m^2 tại giấy chứng nhận số S 104384 ngày 01/12/2004 nhưng cơ quan cơ thẩm quyền không cung cấp được hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có căn cứ xác định việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S104384 ngày 01/12/2004 cấp cho hộ ông Hoàng Tuyên Q là không có căn cứ nên không được sử dụng để làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q. Tương tự, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 302967 ngày 11/01/2001 thì đất của ông Q nguyên thửa có ranh với đất của ông H4 là một đường thẳng (trước khi được mở con đường chia thửa đất thành 02 thửa), nên nếu xác định ông Q lấn đất 618,7m^2 tại thửa đất số 25 của ông H4 là không phù hợp vì lúc này ranh đất giữa ông Q và ông H4 sẽ là đường gấp khúc, mâu thuẫn với các giấy chứng nhận quyền sử dụng do cơ quan có thẩm quyền đã cấp trước đó.

Từ những phân trích nêu trên, cho thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp đều do các bên nhận chuyển nhượng và việc chuyển nhượng không tiến hành bàn giao ranh mốc, chỉ giao trên nguyên thửa trên thực địa và căn cứ vào diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự quản lý, sử dụng trong thời

gian dài không tranh chấp, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền không đúng quy định tại Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013 về nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần công nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng là phù hợp với quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 về xác định ranh giới giữa các bất động sản. Tòa án sơ thẩm không căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các đương sự mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và diện tích đất của các đương sự có thay đổi, cụ thể diện tích đất ông Q, bà H2 tăng lên và diện tích đất thực tế của bị đơn giảm đi mà buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn là chưa chính xác.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thu thập nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Tuyên Q, bà Đào Thị Lan H2 có căn cứ chấp nhận, cần sửa Bản án sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực A – Đồng Nai) theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị các bên tiếp tục sử dụng đất như hiện trạng.

[3] Do bị đơn Hoàng Tuyên Q và Đào Thị Lan H2 không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B cũng như không yêu cầu Tòa án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng phần đất 618,7m^2, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét do vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B phải chịu. Tuy nhiên, các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng Tòa án sơ thẩm cho nguyên đơn đóng tạm ứng án phí 500.000 đồng là chưa chính xác, cần sửa lại cho phù hợp và trả lại số tiền còn dư cho nguyên đơn.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Tuyên Q, bà Đào Thị Lan H2 được chấp nhận nên ông Q, bà H2 không phải chịu.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 14.378.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông H, bà B phải chịu, được trừ vào số tiền 9.378.000 đồng các nguyên đơn đã nộp tại Toà án sơ thẩm; còn lại, do bị đơn đã nộp 5.000.000 đồng khi xem xét thẩm định lần hai vào ngày 04/4/2023 nên cần buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn.

- Chi phí chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tại cấp phúc thẩm là 4.286.000 đồng (trong đó đo đạc 1.286.000 đồng, xem xét thẩm định 3.000.000 đồng). Do yêu cầu đo đạc của bị đơn nhằm bổ sung, làm rõ vị trí thửa đất theo kết quả đo

đạc nên nguyên đơn phải chịu. Chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm theo yêu cầu của bị đơn nên bị đơn phải chịu.

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

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực A – Đồng Nai).

Căn cứ các điều 158, 166, 175 và 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 98, 100, 166, 167, 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B về việc buộc bị đơn ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 phải trả lại phần diện tích đất là 618,7m^2 tọa lạc tại thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn T xã P, tỉnh Đồng Nai) cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xem xét điều chỉnh, đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm là 14.378.000 đồng và chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm là 1.286.000 đồng. Do bị đơn đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng ở cấp sơ thẩm và tạm ứng tại cấp phúc thẩm nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 6.286.000 đồng (sáu triệu, hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Bị đơn ông Hoàng Tuyên Q và bà Đào Thị Lan H2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), được trừ vào số tiền bị đơn đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai) theo Biên bản giao nhận ngày 25 tháng 10 năm 2024.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H, bà B đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0012171, quyển số 0244 ngày 02 tháng 4 năm 2021. Trả lại cho ông H, bà B số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) còn lại.

- Bị đơn Hoàng Tuyên Q và Đào Thị Lan H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Nai) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0011284 ngày 18 tháng 6 năm 2024.

4. 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.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực A – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum