

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

Bản án số: **535/2026/DS-PT**

Ngày 28-7-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 487/2026/QĐXX-PT ngày 15 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** 1. Ông Trương Ngọc V, sinh năm 1980.
2. Bà Hà Thị T, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Thôn E, xã B, thành phố Đ.

- Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958.
2. Bà Trương Thị P, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Ông Hồ Quang T1, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Khu phố T, phường B, thành phố Đ (theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2026).

- Người làm chứng:** 1. Ông Trần Anh S, sinh năm 1959.
2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, thành phố Đ.

(Bà T, ông T1 có mặt; ông V, ông B vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Trương Ngọc V và bà Hà Thị T, trình bày:

Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 00 (diện tích 50.001m²), địa chỉ: K - Tiểu khu A, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh B thu hồi của Ban Q, giao cho Ủy ban nhân dân huyện B quản lý để quy hoạch, bố trí tái định canh cho các hộ dân không có đất sản xuất. Ủy ban nhân dân huyện B đã giao thửa đất cho hộ ông Trần Anh S, bà Trần Thị C. Ông S, bà C được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297514 ngày 31/5/2013.

Năm 2012, ông V bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà C thửa đất trên với giá 425.000.000 đồng. Ông V bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 414984 ngày 26/6/2013.

Khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng là đất trống. Tuy nhiên, khi ông V bà T vào canh tác thì vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị P cản trở. Ông V bà T đã trình báo sự việc đến chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết.

Ông V bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà P di dời toàn bộ cây trồng trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm theo số đo thực tế là 29.936,4m².

Bị đơn - ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị P, trình bày:

Năm 2010, ông B, bà P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 diện tích đất khoảng 02ha, thuộc khoảnh 1, tiểu khu A bằng giấy tay với giá 90.000.000 đồng. Hiện trạng trên đất đã có cây điều khoảng 03 năm tuổi.

Khoảng cuối năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện B tiến hành cưỡng chế thu hồi diện tích đất mà các hộ xâm canh lấn chiếm tại khu vực xã P. Theo ông B được biết thì khoảnh 1 và khoảnh 2, tiểu khu A không thuộc diện thu hồi nhưng Ủy ban nhân dân huyện B vẫn cho máy mức san bằng tất cả các khoảnh trên. Sau đó ông bà tiếp tục quản lý trồng cây điều trên đất vào năm 2013.

Trước khi đất bị san lấp thì ông B, bà P không được Ủy ban thông báo thu hồi, không được đền bù và bố trí tái định canh. Ông bà cho rằng việc thu hồi đất của Ủy ban là không đúng quy định pháp luật, nên đã nhiều lần gửi đơn tố cáo và khiếu nại đến cơ quan chức năng nhưng không được giải quyết.

Ông B, bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 10/3/2026, Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc V, bà Hà Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị P trả lại cho vợ ông Trương Ngọc V, bà Hà Thị T diện tích đất 29.936,4m² tại khoảnh 1 tiểu khu A - xã T (trước đây là xã P), tỉnh Đồng Nai. Vị trí, diện tích đất có sơ đồ đo vẽ số 03008 ngày 16/5/2023 của Công ty TNHH - bản đồ và trắc địa công trình 401 kèm theo.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị P di dời toàn bộ cây trồng trên đất (cây điều).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V bà T đối với yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 466.650.000 đồng.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 25/3/2026, bị đơn - bà Trương Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà P đề nghị hủy bản án sơ thẩm để điều tra, xét xử lại vụ án vì vụ án còn có nhiều tình tiết chưa được làm rõ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, quyết định của bản án không có căn cứ vững chắc. Ngoài ra, Tòa án không đưa vợ chồng ông S, bà C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót tư cách đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tính pháp lý đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn

Theo tài liệu do Ban Q cung cấp thì ông Trần Anh S thuộc diện được cấp đất tái định canh theo quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 03/7/2012 của Ủy ban nhân dân huyện B, đất có địa chỉ tại khoảnh A, tiểu khu A, xã P.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297514 ngày 31/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp thì ông S, bà C có quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 00 (diện tích 50.001m²), địa chỉ: K - Tiểu khu A, xã P, huyện B

Theo ghi chú tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S, bà C “*Không được chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, cho thuê trong thời gian 10 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất theo khoản 1 Điều 104 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai*”.

Tuy nhiên, thực tế chỉ sau 12 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào ngày 13/6/2013, ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V, bà T quyền sử dụng thửa đất số 36, được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận.

Ngày 26/6/2013, ông V, bà T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 414984 đối với thửa đất.

Việc ông S, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông V, bà T là trái với quy định tại khoản 1 Điều 104 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, trái với nội dung ghi chú ngay trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp cho ông S, bà C.

Tòa án cấp sơ thẩm mặc nhiên thừa nhận ông V, bà T có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 36 và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ pháp luật.

Về việc xác định diện tích đất tranh chấp

Theo ghi chú tại trang 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, bà C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V, bà T thì “*Số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính*”. Hồ sơ vụ án không có chứng cứ, tài liệu thể hiện ông S, bà C được cầm mốc, bàn giao đất trên thực địa.

Như vậy, để giải quyết vụ án có căn cứ, đúng quy định của pháp luật thì cần phải làm rõ thửa đất số 36 mà ông V, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nằm ở vị trí nào trên thực địa. Phần đất ông B, bà P đang quản lý sử dụng có thuộc thửa số 36 hay không hoặc có diện tích bao nhiêu thuộc thửa số 36.

Quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm hợp đồng với Công ty TNHH - đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401, tiến hành đo vẽ diện tích đất tranh chấp tại thực địa. Công ty đã lập “MẪNH TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH SỐ 401/2024” ngày 17/5/2023. Mảnh trích đo xác định sơ đồ, hình thể, mốc tọa độ và diện tích phần đất ông V, bà P đang sử dụng, bị tranh chấp là 29.936,4m².

Tuy nhiên, Công ty không tiến hành được việc chồng ghép sơ đồ phần đất tranh chấp với bản đồ địa chính. Tòa án cấp sơ thẩm làm văn bản đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện việc chồng ghép nhưng do không trực tiếp thực hiện việc đo đạc nên Chi nhánh V1 thực hiện việc chồng ghép được.

Mặc dù vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng xác định số hiệu và diện tích thửa đất theo bản đồ địa chính, không tiến hành đo vẽ lại phần đất tranh chấp và tiến

hành chồng ghép bản đồ địa chính nhưng vẫn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp là điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, việc giải quyết vụ án không có căn cứ pháp luật.

Về việc xử lý tài sản trên đất tranh chấp

Phía bà P cung cấp tài liệu thể hiện đã gửi đơn khiếu nại về việc đất bị san lấp, không được thông báo thu hồi và không được đền bù, bố trí tái định canh, gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng đất. Ông S xác định khi chuyển nhượng đất cho ông V thì trên đất chưa có cây trồng. Bà T trình bày, năm 2013, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 36, vợ chồng bà vào sử dụng thì đã thấy gia đình bà P trồng cây trên đất.

Biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 16/5/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy, toàn bộ diện tích đất là cây điều có mật độ trung bình 20m²/cây, được trồng từ năm 2013. Với mật độ 20m²/cây và được trồng từ năm 2013 đến nay thì số lượng cây điều trên diện tích đất 29.936,4m² vào khoảng 1.500 cây và có giá trị rất lớn.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá số cây điều trên đất và có đường lối xử lý hài hòa, đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho cả hai bên. Tòa án buộc ông B, bà P di dời toàn bộ cây điều trên đất là không không khả thi, gây lãng phí tài sản xã hội, gây thiệt hại cho quyền lợi của ông B, bà P.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T là chưa có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho biết Phòng tài nguyên môi trường huyện B có hồ sơ thể hiện, sau khi được cấp, ông S bà C đã được đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đổi lại, ông S bà C không bị hạn chế các quyền như giấy cũ ghi. Nếu thông tin này là chính xác thì đây là tình tiết mới làm thay đổi bản chất vụ án, vì vậy, cần phải được xác minh, thu thập.

Do tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện được, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, giải quyết lại vụ án đúng quy định pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do án sơ thẩm phải hủy, bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q1,

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/KDTM-ST ngày 10/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai vì có tình tiết mới.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả bà Trương Thị P số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006651 ngày 25/3/2026 Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là thành phố Đ).

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV12-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự TP. Đồng Nai;
- Phòng THADS KV12-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thắng