

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 30/2026/DS-PT

Ngày 14 – 01 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với 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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày tháng năm 2026, 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 636/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 729/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Â, sinh năm 1967; Địa chỉ: thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Duy K, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ C, thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2. Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (vắng mặt)

+ Anh Hoàng Phước Q, sinh năm 1986 (có mặt)

+ Chị Hoàng Thị Ly N, sinh năm 1990 (vắng mặt)

+ Anh Hoàng Phước D, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Các bị đơn cùng trú tại: thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị L, chị Hoàng Thị Ly N, anh Hoàng Phước D ủy quyền cho anh Hoàng Phước Q tham gia tố tụng.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Hoàng Thị Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 11/3/2024, 17/4/2024, 11/10/2024, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị Á trình bày:*

Năm 2004, bà Hoàng Thị Á có mua lại của ông Phan Công D1 mảnh đất trồng tọa lạc tại tổ E, khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) với diện tích khoảng 17.300 m². Sau khi hoàn tất các thủ tục liên quan, bà Hoàng Thị Á đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) số 3002/QSDD/676/HĐ-CN cấp ngày 10/06/2004. Bà Hoàng Thị Á tiếp tục để đất trồng đến năm 2006 mới sử dụng, khi đó các thửa đất xung quanh đã trồng điều và cao su, bà Hoàng Thị Á sử dụng theo hiện trạng, không tiến hành đo đạc kiểm tra lại diện tích và ranh mốc. Vừa qua phía ông K1 có nhu cầu đo đạc và cấp lại sổ, phía ông K1 cho bà Hoàng Thị Á biết đất của bà Hoàng Thị Á còn ở bên phía ông K1 5 cây cao su nữa.

Dựa vào tỉ lệ thể hiện trong Giấy CNQSD đất, bà Hoàng Thị Á tiến hành đo đạc kiểm tra bằng tay và phát hiện đất của bà Hoàng Thị Á đã bị mất về phía ông K1 05 hàng cây cao su, khoảng 15m đến 17m mặt tiền đường tổ 56 với diện tích khoảng 600 m². (Đo đạc thực tế xác định diện tích chính xác là 756,1 m², chiều ngang mặt đường là 21,76m). Bà Hoàng Thị Á đã liên hệ phía ông K1, đề nghị đo đạc theo sổ, đất đến đâu thì sử dụng đến đấy, về phần đất trước đây đã lấn của bà Hoàng Thị Á thì cho bà Hoàng Thị Á xin lại. Tuy nhiên, phía ông K1 không chấp nhận đo đạc theo Giấy CNQSD đất mà chỉ muốn đo đạc theo hiện trạng. Việc này bà Hoàng Thị Á không chấp nhận vì đất của bà Hoàng Thị Á có nguồn gốc rõ ràng, hồ sơ pháp lý đầy đủ, và lại phần đất bị ông K1 lấn chiếm quá lớn (khoảng 600 m²) Bà Hoàng Thị Á đã gửi đơn đến UBND thị trấn T đề nghị hòa giải nhưng kết quả không thành, phía ông K1 không chấp nhận trả lại đất cho bà Hoàng Thị Á trong khi không có giấy tờ chứng minh, ngược lại thì bà Hoàng Thị Á lại có đầy đủ giấy tờ liên quan.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Phan Công D1 là đất trồng. Năm 2006, gia đình bà Hoàng Thị Á trồng điều trên đất và sử dụng từ đó đến nay. Khi nhận sang nhượng, đất đã được cấp Giấy CNQSD đất. Giữa gia đình bà Hoàng Thị Á và gia đình ông D1 không còn tranh chấp gì đối với mảnh đất này. Đất này chỉ thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Á, không có liên quan đến các thành viên trong gia đình bà Á.

Căn cứ theo Biên bản hòa giải của UBND thị trấn T và các giấy tờ liên quan, bà Hoàng Thị Á khởi kiện ông Hoàng Phước K1 có hành vi lấn chiếm đất của bà Hoàng Thị Á. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Phước K1 (nay là vợ, con ông K1) cưa bỏ 32 cây cao su trồng năm 2004, trả lại diện tích đất 756,1 m² thuộc thửa số 30 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) theo Mảnh trích đo số 01/2024 của Chi nhánh

VPĐKĐĐ huyện Đ lập ngày 19/6/2024.

** Đại diện theo ủy quyền những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Phước Q trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N, anh Hoàng Phước D là vợ, con ruột của ông Hoàng Phước K1, sinh năm 1954 tại xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên - Huế; nơi cư trú trước khi chết tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ), nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Khi Tòa án thụ lý vụ án việc tranh chấp đất đai, trong đó xác định ông Hoàng Phước K1 tham gia với tư cách là bị đơn. Tuy nhiên ông Hoàng Phước K1 đã chết lúc 15 giờ 15 phút ngày 29/09/2024 (theo Giấy khai tử 243/TLKT-BS ngày 30/09/2024 của UBND xã T). Vì vậy tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án thì ông Hoàng Phước K1 đã chết, đề nghị Tòa án xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự theo quy định pháp luật.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Phước K1 gồm có:

- Cha ruột: Cụ ông Hoàng Phước K2, sinh năm 1934, chết năm 1967; nơi cư trú trước khi chết: thôn V, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Mẹ ruột: Cụ bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1932, chết năm 1992; nơi cư trú trước khi chết: thôn V, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Vợ: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964;

- Các con: Anh Hoàng Phước Q, sinh năm 1986; chị Hoàng Thị Ly N, sinh năm 1990; anh Hoàng Phước D, sinh năm 1988;

Ông Hoàng Phước K1 chết không để lại di chúc. Sau khi ông K1 chết những người thừa kế của ông Hoàng Phước K1 có thực hiện thỏa thuận phân chia di sản của ông K1 để lại là Quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số 0036 QSDĐ/465/1998-H do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 08/12/1998. Thống nhất để ông Hoàng Phước Q được hưởng di sản này, ông Hoàng Phước Q có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy CNQSD đất và toàn quyền định đoạt tài sản nêu trên. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện thủ tục thì đang còn thiếu giấy khai sinh bản gốc của ông Hoàng Phước K1, đất đang có tranh chấp nên các Văn phòng công chứng từ chối nhận hồ sơ công chứng văn bản chia di sản thừa kế.

Ý kiến của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Phước K1 đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Á: Những người thừa kế của ông Hoàng Phước K1 không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Á vì quyền sử dụng đất trên là do những gia đình ông Hoàng Phước K1 khai hoang và sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm, trực tiếp canh tác, quản lý từ khi khai hoang năm 1985 cho đến nay, việc bà Á cho rằng những người thừa kế của ông Hoàng Phước K1 lấn chiếm một phần diện tích là 756,1 m² theo Giấy CNQSD đất là không đúng. Đề nghị Tòa án bác nội dung yêu cầu khởi kiện bà Hoàng Thị Á.

Đồng thời, để giải quyết dứt điểm tranh chấp đất đai, bảo vệ tài sản chung của gia đình và để tạo điều kiện cho anh Hoàng Phước Q cùng thành viên trong gia đình

sử dụng đất ổn định, anh Hoàng Phước Q đại diện cho các thành viên trong gia đình đề nghị Tòa án khi bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Á đồng thời công nhận cho bà Nguyễn Thị L cùng các con được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích thực tế được đo đạc là 756,1 m² thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Phước K1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Đ trình bày:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 756,1 m² (có vị trí xác định theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 01-2024 ngày 19/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) phát hành thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 217, tờ bản đồ số 11), tọa lạc tại thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai thuộc Giấy CNQSD đất cấp cho bà Hoàng Thị Á nhưng do gia đình ông Hoàng Phước K1 sử dụng trên thực tế.

Việc đăng ký biến động đất đai từ ông Phan Công D1 sang cho bà Hoàng Thị Á đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 217, tờ bản đồ số 11) được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền do pháp luật quy định tại thời điểm đăng ký biến động.

Đồng với phần đất tranh chấp thuộc Giấy CNQSD đất của bà Hoàng Thị Á nhưng do gia đình ông Hoàng Phước K1 sử dụng trên thực tế thì đề nghị Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được để giải quyết tranh chấp. Khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Đ sẽ thực hiện việc đăng ký đất đai cho người sử dụng đất khi có yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Á về việc đòi buộc ông Hoàng Phước K1 (do bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N và anh Hoàng Phước D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Phước K1) phải cưa bỏ 32 cây cao tru trồng năm 2004 trên đất để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 756,1 m² thuộc thửa số 30 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo Mảnh trích đo số 01/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ (cũ) lập ngày 19/6/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N, anh Hoàng Phước D. Công nhận bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N, anh Hoàng Phước D được quyền sử dụng diện tích 756,1 m² (thuộc thửa số 30 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo Mảnh trích đo số 01/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ (cũ) lập ngày 19/6/2024) và quyền sở hữu 32 cây cao su trên đất.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ nội dung bản án này để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh nội dung hoặc ra quyết định thu hồi, hủy bỏ các Giấy CNQSD đất số 3002/QSDĐ/676/HĐ-CN cấp ngày 10/06/2004 và số 00306/QSDĐ/465/HĐ-CN cấp ngày 08/12/1998 do do UBND

huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) ký cấp, để đăng ký biến động hoặc cấp mới lại cho Giấy CNQSD đất cho người sử dụng đất theo nội dung bản án này.

Bà Hoàng Thị Á, bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong gia đình tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động cấp mới Giấy CNQSDĐ đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 21/8/2025 và ngày 29/8/2025, nguyên đơn Hoàng Thị Á nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm 20/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị Á được nộp trong hạn luật định, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của bị đơn: hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thể hiện ông Hoàng Phước K1 chết vào ngày 29/9/2024. Xét thấy, bà Hoàng Thị Á có đơn khởi kiện ông K1 đầu tiên vào ngày 11/3/2024, sau đó có các đơn khởi kiện bổ sung vào các ngày 17/4/2024 và 11/10/2024 (BL 01-04) nhưng tính đến ngày 11/10/2024 khi Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-

Đồng Nai) thụ lý vụ án thì ông K1 đã chết được 12 ngày (BL 77). Khoản 3 Điều 16 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân có từ khi người đó sinh ra và chấm dứt khi người đó chết*”. Điều 372 Bộ luật dân sự năm 2015 về căn cứ chấm dứt nghĩa vụ cũng quy định: “8. Bên có nghĩa vụ là cá nhân chết hoặc pháp nhân chấm dứt tồn tại mà nghĩa vụ phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện”. Như vậy, theo các quy định này thì năng lực pháp luật dân sự của ông K1 đã chấm dứt kể từ ngày 29/9/2024. Sau khi thụ lý vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã biết thông tin ông K1 chết đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn nhiều lần trình bày yêu cầu Toà giải quyết “*buộc ông Hoàng Phước K1 (nay là vợ, các con ông K1) trả lại diện tích đất 756,1m²...*” (BL 114, 122, 142), vợ và các con của ông K1 là bà Nguyễn Thị L, Hoàng Phước Q, Hoàng Thị Ly N, Hoàng Phước D cũng đề nghị Toà án xác định lại tư cách tổ tụng của những người tham gia tố tụng do ông K1 đã chết. Kết quả xác minh thể hiện tại hồ sơ vụ án thì tại thời điểm giải quyết vụ án những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K1 gồm bà L (vợ ông K1), các con của ông K1 và bà L là anh Hoàng Phước Q, anh Hoàng Phước D, chị Hoàng Thị Ly N nhưng Toà án cấp sơ thẩm không hướng dẫn nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với những người này mà vẫn xác định ông K1 (người đã chết trước khi thụ lý vụ án) là bị đơn còn bà L, anh Q, chị Ly N, anh D là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác bởi ông K1 chưa từng tham gia tố tụng nên không thể có người kế thừa tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy do trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm sau khi biết ông K1 đã chết thì phía nguyên đơn đã trình bày yêu cầu vợ và các con ông K1 phải trả đất; tại phiên toà sơ thẩm và phiên toà phúc thẩm phía nguyên đơn cũng vẫn khẳng định do ông K1 đã chết nên nay yêu cầu bà L và các anh chị Q, Ly N, D phải trả đất, do đó để việc vụ án không bị kéo dài thời gian giải quyết không cần thiết mà vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, Toà án cấp phúc thẩm thấy rằng chỉ cần sửa một phần Bản án sơ thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà L, anh Q, anh D và chị Ly N theo hướng xác định những người này là bị đơn là vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Về xác định yêu cầu của bà L: ngày 10/6/2025 bà L có “Đơn khởi kiện độc lập” (BL 107) với nội dung bà đề nghị Toà bác yêu cầu khởi kiện của bà A, công nhận cho bà và các con được quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Như đã phân tích ở đoạn [2], do bà L được xác định là bị đơn nên yêu cầu khởi kiện của bà được xác định là yêu cầu phản tố. Do đó, cũng cần điều chỉnh lại Bản án sơ thẩm theo hướng xác định yêu cầu của bà L là yêu cầu phản tố. Bên cạnh đó, chỉ có bà L có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp cho bà và các con được sử dụng nhưng tại phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên “Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N, anh Hoàng Phước D” là không chính xác, vượt quá yêu cầu của đương sự nên cũng cần sửa lại phần này của Bản án sơ thẩm cho chính xác.

Về nội dung tranh chấp:

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Á là anh Phùng Duy K và đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, chị Hoàng Thị Ly N, anh Hoàng Phước D là anh Hoàng Phước Q đều thống nhất: Phần đất tranh chấp có diện tích 756,1m² thuộc thửa số 30 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Mảnh trích đo số 01/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ (cũ) lập ngày 19/6/2024 do gia đình ông Hoàng Phước K1 quản lý, sử dụng và trồng cao su từ trước đến nay. Bà Hoàng Thị Á là người đứng tên trong Giấy CNQSD đất nhưng chưa bao giờ thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với phần đất nói trên. Đây là những vấn đề được các bên đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: anh Phùng Duy K là người đại diện theo ủy quyền của bà Á cho rằng diện tích 756,1m² tọa lạc tại tổ E, khu phố B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) mà gia đình bà L đang sử dụng đã được cấp trong Giấy CNQSDĐ cho bà Hoàng Thị Á số 3002/QSDĐ/676/HĐCN ngày 10/6/2004. Vì vậy, bà Á khởi kiện yêu cầu bị đơn phải cưa bỏ 32 cây cao su trồng năm 2004 trên đất để trả lại phần đất tranh chấp cho bà theo đúng diện tích mà bà Á đã được cấp trong GCNQSDĐ. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Á, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các bên đối với diện tích đất tranh chấp được xác định qua đo đạc thực tế là 756,1m², thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 11; tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 32 cây cao su do gia đình ông Hoàng Phước K1 trồng năm 2004:

[7] Đối với bà Hoàng Thị Á: Bà Á là người sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 17.374m², thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 7, đã được cấp GCNQSDĐ số D 880891, vào sổ cấp giấy số 3002/QSDĐ/676/HĐ-CN do UBND huyện Đ cấp ngày 10/06/2004. Nguồn gốc đất là do bà Á nhận chuyển nhượng từ ông Phan Công D1 vào năm 2004, khi đó đất là đất trống. Đại diện nguyên đơn trình bày, đến năm 2006 gia đình mới bắt đầu canh tác và việc sử dụng đất dựa trên hiện trạng ranh giới đã có, không tiến hành đo đạc lại.

[8] Đối với hộ ông Hoàng Phước K1: Hộ ông K1 là người sử dụng đất đối với thửa đất liền kề, có diện tích 16.803 m², thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 7, đã được cấp GCNQSDĐ số M 647436, vào sổ cấp giấy số 00306/QSDĐ/465/HĐ-CN do UBND huyện Đ cấp ngày 08/12/1998. Phía những người thừa kế của ông K1 khẳng định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình khai hoang, canh tác và sử dụng ổn định, liên tục từ trước đến nay.

[9] Xét thấy, hộ ông Hoàng Phước K1 đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 1998 và đã thực hiện quyền của người sử dụng đất một cách công khai, liên tục trên phần đất tranh chấp, thể hiện qua việc trồng 32 cây cao su vào năm 2004. Trong khi đó, phía bà Hoàng Thị Á đến năm 2004 mới bắt đầu sử dụng thửa đất của mình và đã canh tác theo ranh giới thực tế đã được hình thành từ trước giữa ông Phan Công D1 và ông

Hoàng Phước K1. Tình trạng sử dụng này đã diễn ra ổn định, không có tranh chấp trong một thời gian dài cho đến khi phát sinh vụ việc.

[10] Theo lời khai của ông Phan Công D1 (người đã chuyển nhượng đất cho bà Á) và các hộ liền kề thể hiện rằng tại thời điểm chuyển nhượng năm 2004, ranh giới giữa các thửa đất đã được hình thành trên thực địa. Gia đình ông K1 đã sử dụng đất ổn định từ trước đó rất lâu (khoảng từ năm 1985). Từ thời điểm chuyển nhượng đến khi phát sinh tranh chấp, ranh giới này không có sự thay đổi. Lời khai của các bên làm chứng khách quan, phù hợp với các chứng cứ khác, do đó có căn cứ kết luận của hộ ông Hoàng Phước K1 quản lý, sử dụng đất phần diện tích tranh chấp ổn định, lâu dài.

[11] Đồng thời, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng sau khi nhận đất từ ông Phan Công D1 thì phần đất tranh chấp đã được gia đình ông Hoàng Phước K1 trồng cây cà phê, sau đó gia đình ông K1 cắt cà phê trồng cây cao su. Năm 2006, gia đình bà Á trồng cây điều, năm 2008, gia đình bà Á mức mương thoát nước chống ngập. Khi trồng điều và mức mương thoát nước, bà Á cùng các thành viên trong gia đình xác định ranh giới đất dựa trên tập quán tại địa phương là đo từ gốc cao su do ông K1 trồng trở ra 03 m để xác định ranh giới. Việc mức mương thoát nước do tất cả thành viên gia đình bà Á thống nhất thực hiện, có thông báo cho gia đình ông K1 biết để chứng kiến việc mức mương thoát nước.

[12] Như vậy, trước khi ông D1 sang nhượng đất cho bà Á và sau khi bà Á nhận sang nhượng đất từ ông D1 thì cả gia đình ông D1, bà Á, ông K1 đều mặc nhiên xác định ranh giới đất giữa hai gia đình theo vị trí mương thoát nước hiện tại. Như vậy, từ trước đến nay, phần đất tranh chấp 756,1m² không do ông Phan Công D1 và bà Hoàng Thị Á trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà do hộ gia đình ông Hoàng Phước K1 trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

[13] Việc hộ ông Phan Công D1 trước năm 2004 và bà Hoàng Thị Á từ năm 2004 đến nay không quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất theo GCNQSDĐ kể từ khi được cấp mà chấp nhận ranh giới theo hiện trạng đã cho thấy sự thừa nhận trên thực tế về ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ và hiện trạng sử dụng đất ổn định, lâu dài của hộ ông Hoàng Phước K1 đối với phần diện tích 756,1 m².

[14] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp 756,1m² thuộc về gia đình bị đơn là và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về phần này.

[15] Về quyền thừa kế và công nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị L: Do ông Hoàng Phước K1 chết không để lại di chúc, di sản của ông K1 để lại, bao gồm quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp là 756,1m² và quyền sở hữu 32 cây cao su trên đất, được chia theo pháp luật cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định tại các điều 650, 651 Bộ luật Dân sự 2015. Những người thừa kế này gồm có: bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N và anh Hoàng Phước D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà

Nguyễn Thị L, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 756,1m² và quyền sở hữu tài sản trên đất cho bà L và các con là phù hợp.

[16] Về trình tự cấp GCNQSDĐ và kiến nghị điều chỉnh biên động đất đai: Quá trình giải quyết vụ án xác định công tác đo đạc, thẩm định hồ sơ để cấp GCNQSDĐ cho bà Hoàng Thị Á, ông Hoàng Phước K1 vào các năm 1998, 2004 đã có sự sai lệch so với hiện trạng quản lý, sử dụng đất thực tế dẫn đến việc diện tích trên GCNQSDĐ cấp cho bà Hoàng Thị Á đã chồng lấn lên phần đất do hộ ông Hoàng Phước K1 đang sử dụng ổn định. Để bảo đảm sự thống nhất trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và quyền lợi của các bên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Hoàng Thị Á và những người thừa kế của ông Hoàng Phước K1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, cấp đổi, chỉnh lý GCNQSDĐ cho phù hợp với phán quyết của Tòa án.

[17] Về chi phí tố tụng: xem xét hiện trạng tài sản có liên quan đến tranh chấp (phát sinh trong quá trình hòa giải đối thoại), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc lập sơ đồ đất tranh chấp: Do yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Á không được chấp nhận nên bà Hoàng Thị Á phải nộp chi phí nói trên.

[18] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định toàn bộ chi phí xem xét hiện trạng tài sản có liên quan đến tranh chấp (phát sinh trong quá trình hòa giải đối thoại), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc lập sơ đồ đất tranh chấp: Do yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Á không được chấp nhận nên bà Hoàng Thị Á phải chịu toàn bộ chi phí nói trên là có cơ sở nên cần giữ nguyên nội dung này. Nhưng, việc Tòa sơ thẩm chỉ nhận định mà không thể hiện trong phần quyết định của bản án là có thiếu sót cần bổ sung vào phần quyết định cho đầy đủ.

[19] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Á không được chấp nhận, do đó bà Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Xét thấy, bà Hoàng Thị Á chỉ yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, không yêu cầu xác định giá trị bằng tiền nên số tiền án phí sơ thẩm mà bà Hoàng Thị Á phải chịu là 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N và anh Hoàng Phước D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[20] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của bà Á không được chấp nhận nên bà phải chịu 300.000 đồng.

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

[22] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai về xác định tư cách tham gia tố tụng của bị đơn; xác định bà Nguyễn Thị L, các anh chị Hoàng Phước Q, Hoàng Thị Ly N và Hoàng Phước D là bị đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Â; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai về các nội dung liên quan đến việc giải quyết tranh chấp của các đương sự;

Căn cứ các Điều 137, 138, 139, 140, 236 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 615, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Â về việc đòi buộc ông Hoàng Phước K1 (do bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N và anh Hoàng Phước D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Phước K1) phải cưa bỏ 32 cây cao tru trồng năm 2004 trên đất để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 756,1 m² thuộc thửa số 30 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo Mảnh trích đo số 01/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ (cũ) lập ngày 19/6/2024 (kèm theo Bản án này).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L. Công nhận bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Phước Q, chị Hoàng Thị Ly N, anh Hoàng Phước D được quyền sử dụng diện tích 756,1m² (*thuộc thửa số 30 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo Mảnh trích đo số 01/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ (cũ) lập ngày 19/6/2024*) và được quyền sở hữu 32 cây cao su trên đất.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai căn cứ nội dung Bản án này để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh nội dung hoặc ra quyết định thu hồi, hủy bỏ các Giấy CNQSD đất số 3002/QSDĐ/676/HĐ-CN cấp ngày 10/06/2004 và số 00306/QSDĐ/465/HĐ-CN cấp ngày 08/12/1998 do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước (cũ) ký cấp, để đăng ký biến động hoặc cấp mới lại cho Giấy CNQSD đất cho người sử dụng đất theo nội dung Bản án này.

Bà Hoàng Thị Â, bà Nguyễn Thị L, các anh chị Q, Ly N, D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi hoặc cấp mới hoặc điều chỉnh biến động trên Giấy CNQSDĐ đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và tự chịu chi phí, các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Bà Hoàng Thị Â phải tự chịu toàn bộ các chi phí xem xét hiện trạng tài sản có liên quan đến tranh chấp (phát sinh trong quá trình hòa giải đối thoại),

chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc lập sơ đồ đất tranh chấp. Các khoản chi phí này bà Hoàng Thị Á đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị Á phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền **1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng** tạm ứng án phí bà Á đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010576 ngày 11/10/2024. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai) hoàn trả cho bà Hoàng Thị Á số tiền 1.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp còn lại sau khi khấu trừ.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Hoàng Thị Á phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí bà Á đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029271 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi

