

Bản án số: 07/2026/DS-PT

Ngày 08 – 01 - 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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Linh Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 441/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 527/2025/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp S, xã C, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: B khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là B khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Nay là ấp S, xã C, tỉnh Đ). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1971. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1982. (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1979. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đ (Nay là ấp S, xã C, tỉnh Đồng Nai).

4. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số nhà A đường H, tổ A, khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1976; Nơi đăng ký thường trú: Thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Thành Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Thành Đ và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Minh N trình bày:*

Vào năm 1987, gia đình ông Đ được nông trường cao su C1, huyện C, tỉnh Đồng Nai giao cho gia phần đất có diện tích khoảng 100m² đất ở liền kề với bà Trần Thị P để quản lý sử dụng. Sau khi được giao đất ông Đ có xây dựng một căn nhà tạm để gia đình có nơi ăn ở đi lại. Cũng cùng thời gian đó, do phần diện tích đất của ông Đ bị xéo nên ông Đ có thoả thuận với ông Đ1 (là người sử dụng đất liền kề) để mua lại một phần đất ngang 0,5m để cho vuông đất (diện tích khoảng 10m²) và khai phá một phần đất phía sau. Đến năm 2005, thực hiện theo Nghị định số 61/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 2143/QĐ.CT.UBND ngày 06/06/2005 của UBND tỉnh Đ, Nông trường có bàn giao lại phần diện tích đất ở của ông Đ và bà P cho Công ty K và UBND xã X quản lý. Khi biết được vụ việc thì ông Đ và bà P có ý kiến về việc thu hồi phần đất của hai gia đình thì vào ngày 26/10/2005 Nông trường C2 đã có Biên bản giải quyết để ông Đ và bà P nhận lại phần đất của mình bằng hình thức hóa giá đất (mua lại phần đất đã từng giao cho các bên) để gia đình ông Đ và gia đình bà P có điều kiện ổn định cuộc sống (Biên bản này do Nông trường lập và đọc cho các bên cùng nghe chứ ông Đ và bà P không được giao nhận biên bản này). Đến năm 2000, ông Đ phát hiện bà P đã nộp tiền hóa giá nhà đất cả phần nhà bà P và cả phần nhà ông Đ nên ông Đ có làm đơn khiếu nại đến Công ty K (tiền thân là Nông trường cao su C1). Sau đó, vào ngày 31/08/2006 Công ty K phối hợp với UBND xã X tiến hành giải quyết khiếu nại của ông Đ và lập biên bản cuộc họp trong đó có nội dung là yêu cầu bà P khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có trách nhiệm tạo điều kiện để ông Đ hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của mình và ông Đ có trách nhiệm trả lại số tiền hóa giá nhà đất mà bà P đã nộp trước đó.

Ngay sau ngày hôm đó, tức ngày 01/09/2006 dưới sự chứng kiến của ông Đỗ Văn H là cán bộ Nhà đất Nông trường ông Đ giao lại số tiền 581.708 đồng cho bà P theo biên nhận lập ngày 01/09/2006 (Biên nhận này do ông H viết bằng tay sau đó phô tô lại cho ông Đ và bà P mỗi người 01 bản phô tô còn bản chính ông H giữ lại). Tại thời điểm đó, việc giao đất chỉ ảnh hưởng và đo đạc qua loa

nên tại thời điểm hóa giá nhà đất phần đất mà cấp cho ông Đ và nhà bà P được cán bộ Nông trường xác định có diện tích là $193,1\text{m}^2$ tương đương với số tiền hóa giá mà bà P đã nộp là 1.135.428 đồng tương đương với mức giá là $1.135.428 \text{ đồng} : 193,1\text{m}^2 = 5.880 \text{ đồng/m}^2$. Khi đó ông Đ phải giao cho bà P là $98,93\text{m}^2 \times 5.880 = 581.708 \text{ đồng}$. Do diện tích sử dụng lớn hơn so với diện tích mà bên Nông trường xác nhận (diện tích thực tế được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà P và chồng là $234,2\text{m}^2$) và ông Đ trước đó có mua lại một phần đất của ông Đ1 cho vuông phần đất nên bà P và ông Đ đã thỏa thuận và thống nhất phần đất mà ông Đ và bà P đang quản lý sử dụng theo hiện trạng ban đầu. Phần đất ông Đ được sử dụng vào khoảng 110m^2 (ngang 6m, dài khoảng 17m, phía sau có rộng ra khoảng 3m sát với đất bà P) có từ cận cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đất bà P:

Phía Nam giáp đất ông Đ1 (ông Đ1 đã mất và chị ông Đ1 là bà L1 đang sinh sống);

Phía Đông giáp đất ông P1 và đất bà N1:

Phía Tây giáp đường.

Cùng năm 2006, do căn nhà tạm đã cũ nát không đảm bảo để sinh hoạt nên ông Đ tiến hành xây dựng lại nhà ở thành nhà cấp 4 để lấy nơi sinh sống và làm việc.

Đến năm 2011, bà P tự mình đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích bao gồm cả diện tích đất cả bà P và phần đất mà gia đình ông Đ đang quản lý sử dụng. Sau đó đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 305661 cấp ngày 30/12/2011, thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 5, (nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 129002 cấp ngày 15/7/2016 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 36) tọa lạc tại địa chỉ: ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai với diện tích là $234,2\text{m}^2$ được cấp cho ông Nguyễn Văn N2 và bà Trần Thị P. Biết được sự việc trên ông Đ đã đến gặp bà P và yêu cầu bà P tách phần diện tích đất khoảng 110m^2 cho ông Đ. Bà P hèn hết lần này tới lần khác và sau đó là không hợp tác làm thủ tục tách thửa cho ông Đ.

Việc bà P cố tình tránh né không làm thủ tục tách thửa phần diện tích đất cả gia đình ông Đ đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông Đ. Vì vậy, vào năm 2012 ông Đ có làm đơn yêu cầu UBND xã X giải quyết. Trong buổi làm việc tại UBND xã X bà P đồng ý sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông Đ phần diện tích đất mà gia đình ông Đ đang quản lý sử dụng.

Tuy nhiên, qua một thời gian rất dài sau đó, bà P cứ viện đủ lý do để trì hoãn việc tách thửa cho gia đình ông Đ nên vào tháng 03/2022 ông Đ lại tiếp tục làm đơn yêu cầu UBND xã X can thiệp giải quyết. Tại buổi làm việc bà P đồng ý và cam kết đến tháng 4/2022 sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông Đ. Tuy nhiên,

lại một lần nữa bà P tiếp tục không thực hiện cam kết của mình.

Nay ông Lê Thành Đ yêu cầu công nhận diện tích đất 119m² thuộc thửa đất số 122 tờ bản đồ 36 xã X được giới hạn bởi các mốc (4,5,6....A, B, 4) theo trích lục đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2954/2023 ngày 03 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C3 cho ông Lê Thành Đ. Ông đồng ý hỗ trợ cho bà P và những người con của ông N2 20.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Trần Thị P trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất này là bà được Nông trường cao su C1 cấp không nhớ năm cụ thể. Bà không nhớ năm cụ thể, bà cho ông Đ sử dụng chiều ngang khoảng 5 mét, chiều dài khoảng hơn 10 mét. Ông Đ sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Ông Đ có mượn số đo của bà để đi tách quyền sử dụng đất nhưng không tách được đến sau này thì mới nói là tách được. Diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và chồng là ông Nguyễn Văn N2. Ông Nguyễn Văn N2 đã chết ngày 23/4/2018. Hiện chưa làm thủ tục nhận thừa kế đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ 36 xã X.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P có ý kiến như sau: bà đồng ý công nhận cho nguyên đơn 105,2m² thuộc thửa đất số 122 tờ bản đồ 36 xã X. Phần đất ông Đ lấn chiếm đề nghị phá bỏ công trình trên đất trả lại đất cho bà. Trường hợp Tòa án giao diện tích đất 13,8m² cho ông Đ thì ông Đ phải thanh toán lại giá trị đất cho bà theo giá thị trường.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc Á, Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Văn V: thống nhất với ý kiến của bà P.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc Y1 làm đơn xin vắng mặt.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn V1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Nai đã quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận diện tích đất 119m² (trong đó 89,8m² đất thổ cư và 29,2m² diện tích đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 122 tờ bản đồ 36 xã X được giới hạn bởi các mốc (4,5,6....A, B, 4) theo trích lục đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2954/2023 ngày 03 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh C3 cho ông Lê Thành Đ và bà Võ Thị Minh N.

Các đương sự được quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Ông Lê Thành Đ và bà Võ Thị Minh N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị P và Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Ngọc Y1, Nguyễn Thị Ngọc Á, Nguyễn Văn V số tiền 157.414.000 (Một trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm mười bốn ngàn) đồng... ”.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn ông Lê Thành Đ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, không buộc ông phải thanh toán cho các ông bà Trần Thị P và Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Ngọc Y1, Nguyễn Thị Ngọc Á, Nguyễn Văn V số tiền 157.414.000 đồng trị giá của 13,8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành Đ, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành Đ 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, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành Đ về việc ông không đồng ý thanh toán cho bị đơn bà Trần Thị P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Ngọc Y1, Nguyễn Thị Ngọc Á, Nguyễn Văn V số tiền 157.414.000 đồng là trị giá của 13,8m² đất mà ông đang sử dụng:

[3] Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và ý kiến của Công ty TNHH MTV K (BL 91) thì có căn cứ khẳng định: toàn bộ diện tích đất gia đình bà P và gia đình ông Đ đang sử dụng trước đây là của Công ty K (nay là Tổng Công ty K). Tháng 6/1975, bà P là công nhân cao su nên được bố trí ở tại 1/2 căn nhà đôi (hay còn gọi là nhà 02 căn) thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 05 nay là thửa đất số 122, tờ bản đồ địa chính số 36, tọa lạc tại xã X, huyện C. Năm 1980, ông Đ là công nhân nên được Nông trường bố trí cho ở tại 1/2 căn nhà còn lại (không cấp). Năm 1981 ông Đ đi bộ đội đến năm 1984 thì xuất ngũ và không còn làm công nhân Nông trường nhưng vẫn tiếp tục ở tại căn nhà trên. Năm 1986 bà Võ Thị Minh N (vợ ông Đ) vào làm công nhân của Nông trường đến năm 1999 nghỉ việc do sức khỏe yếu. Năm 1999, do gia đình ông Đ không ai còn là công nhân nên Nông trường đã thu hồi căn nhà do gia đình ông Đ sử dụng và giao lại toàn bộ đất và căn nhà cho gia đình bà P sử dụng. Tuy nhiên, trong thời gian sử dụng từ năm 1980 đến năm 1999 gia đình ông Đ có tự coi nói, xây dựng thêm diện tích khoảng 98,93m² nằm phía sau căn nhà đã thu hồi, do hoàn cảnh gia đình ông Đ khó khăn nên bà P đồng ý để cho gia đình ông Đ ở tạm trên phần đất mà ông Đ tự xây dựng này. Sau đó, theo chính sách quản lý đất đai của nhà nước vào năm 2006 bà P được mua hóa giá nhà và đất, trong đó diện tích nhà sử dụng là 25,80m² và diện tích đất ở là 193,10m² với giá 1.791.180 đồng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt: GCNQSDĐ) lần đầu năm 2011 với diện tích 258m² thuộc thửa 230, tờ bản đồ số 5, đến năm 2016 bà P làm thủ tục cấp đổi GCN thì đất thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 36 và có diện tích 322,4m² (theo kết luận của cơ quan đo đạc diện tích tăng là do chênh lệch giữa hai lần đo, ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp – BL 162). Ngày 01/9/2006, bà P sang nhượng cho ông Đ phần đất 98.93m² mà ông Đ đã sử dụng. Thời điểm đó, do diện tích đất không đủ hạn mức tối thiểu để tách sổ nên hai bên chưa làm được thủ tục tách thửa, sau đó hai bên có bất đồng trong việc tách thửa nên đến nay bà P chưa làm thủ tục tách thửa sang cho ông Đ dẫn đến việc ông Đ khởi kiện yêu cầu bà P phải có trách nhiệm tách thửa cho ông Đ phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng với diện tích thực tế mà ông đang sử dụng.

[4] Đối với phần đất có diện tích 105m², Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông Đ, công nhận phần đất này cho ông là có căn cứ, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Xét đối với diện tích đất 13,8m², Hội đồng xét xử xét thấy: mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm bà P cho rằng bà không nhận khoản tiền 581.708 đồng nào của ông Đ nhưng lời thừa nhận của bà P tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như Giấy biên nhận lập ngày 01/9/2006 giữa bà P, ông Đ và đại diện Văn phòng N (BL 12) và những tài liệu khác thể hiện thì vào ngày 01/9/2006 bà P đã nhận đủ số tiền này từ ông Đ để thanh toán cho diện tích 98.93m² mà thời điểm đó gia đình ông Đ đang sử dụng. Cũng chính bà P khi trả lời câu hỏi của ông Đ tại phiên tòa phúc thẩm, bà thừa nhận trước đây bà có đồng ý giao cho ông Đ phần đất

13,8m² để làm sân phơi đồ, năm 2014-2015 khi ông Đ xây nhà vệ sinh tại vị trí làm sân phơi đồ này thì hai nhà đã có ranh giới là hàng rào cố định. Sau khi ông Đ xây nhà, trong năm 2015 chính bà P đã đồng ý cắt bớt tol trên mái nhà của mình để không làm nước mưa chảy vào mái nhà vệ sinh của ông Đ. Bên cạnh đó, theo kết luận của cơ quan cấp Giấy CNQSDĐ cho bà P thì thực tế toàn bộ diện tích đất mà bà P đang sử dụng là nhiều hơn so với diện tích được mua hóa giá, lý do của việc diện tích đất tăng lên là do chênh lệch giữa hai lần đo. Hơn nữa, chính các bên đều thừa nhận, từ khi sử dụng năm 1980 đến khi ông Đ thanh toán số tiền 581.708 đồng năm 2006 và từ khi ông Đ được sử dụng phần đất 13,8m² đến khi ông Đ khởi kiện thì hai bên gia đình đều xác lập ranh giới rõ ràng bằng tường xây và hàng rào mà không ai có tranh chấp gì về diện tích đồng thời đều trình bày thống nhất là việc bà P không tách thửa được cho ông Đ là vì thời điểm tách thửa phần đất ông Đ sử dụng không đủ hạn mức tách thửa nên không tách được. Mặt khác, vào các năm 2012, 2022 khi hoà giải tranh chấp tại UBND xã bà P hoàn toàn không đề cập gì đến việc ông Đ sử dụng phần đất 13,8m² này và đều hứa hẹn thời hạn sẽ tách thửa cho ông Đ, chỉ đến khi ông Đ khởi kiện thì bà P mới không đồng ý để ông Đ sử dụng phần đất 13,8m². Thậm chí, chính tại Biên bản hòa giải tại UBND xã X lập ngày 26/3/2022 bà P còn trình bày: *“Trước đây tôi đã tạo điều kiện và đưa giấy CNSDĐ cho ông Đ để làm thủ tục tách thửa nhưng không đủ điều kiện tách. Mới đây, ông Đ có chở tôi ra huyện làm thủ tục tách thửa thì không làm được do chồng tôi chết chưa làm thủ tục chia thừa kế chứ không phải tôi không đi làm cho ông Đ. Do ông Đ có những lời lẽ không hay nên tôi mới tức không làm nữa. Qua phân tích của Hội đồng hòa giải, tôi đồng ý đến tháng 4/2022 là đám giỗ của chồng tôi các con tôi về đông đủ tôi sẽ làm thủ tục phân chia thừa kế sang tên tôi và tôi sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông Đ.”* (BL 19). Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để khẳng định: mặc dù, năm 2006 các bên thoả thuận ông Đ phải thanh toán 581.708 đồng để được sử dụng 98,93m² đất nhưng các bên đã thống nhất ranh giới sử dụng đất với nhau; về ý chí bà P đã nhất trí đồng ý để ông Đ được sử dụng toàn bộ phần đất mà ông đã sử dụng trước đó cùng với 13,8m² đất phía sau và đồng ý việc sử dụng đất của hai gia đình theo hàng rào mà các bên đã lập. Việc diện tích của cả phần đất của bà P lẫn ông Đ sử dụng đều tăng là do chênh lệch đo đạc giữa các lần đo. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc được công nhận quyền sử dụng 13,8m² đất này là không phù hợp. Vì vậy, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông Đ đối với 13,8m² đất mà không buộc ông phải thanh toán cho bà P và các con bà P trị giá bằng tiền. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Đ tự nguyện hỗ trợ cho bà P số tiền 20.000.000 đồng, xét đây là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận. Do đó, kháng cáo của ông Đ được chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài

sản với tổng số tiền 9.895.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của ông Đ nên cần ghi nhận và sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện này.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Đ không phải chịu; bị đơn bà Trần Thị P phải chịu nhưng bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà P.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ không phải chịu, do kháng cáo của ông được chấp nhận.

[9] 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 vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành Đ;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Nai.

Căn cứ Điều 33 Luật đất đai năm 2024; các điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất;

Công nhận diện tích đất 119m² (trong đó 89,8m² đất thổ cư và 29,2m² diện tích đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 122 tờ bản đồ 36 xã X được giới hạn bởi các mốc (4,5,6,7,8,9,10,11,A,B,4) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2954/2023 ngày 03 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh C3 cho ông Lê Thành Đ và bà Võ Thị Minh N.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được công nhận cho ông Đ, bà N theo quyết định của Bản án này.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thành Đ về việc ông tự nguyện hỗ trợ cho bà Trần Thị P số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

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 của Luật Thi hành án dân sự,

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Về chi phí tố tụng: ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền 9.895.000 đồng. Số tiền này ông Đ đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Lê Thành Đ không phải chịu; bị đơn bà Trần Thị P được miễn do bà là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 5 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 5 - Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS, HCTP.

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

Đinh Thị Quý Chi