

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. ĐỒNG NAI ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **401/2026/DS-PT**

Ngày: 05/6/2026

V/v: “*Đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. ĐỒNG NAI ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Ông Nguyễn Văn Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Tú - Thư ký Tòa án nhân dân Tp. Đồng Nai Đồng Nai

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tp. Đồng Nai Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tp. Đồng Nai Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2025/TLPT-DS ngày 09/4/2026 về việc “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2026/QĐXXPT-DS ngày 05/5/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 455/2026/QĐ-PT ngày 22/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị V, sinh năm 1974

Địa chỉ: C tổ H, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là 5 khu phố N, phường T, Tp. Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1977

Địa chỉ: I N, khu phố P, phường T, Tp. Đồng Nai

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là tổ E, khu phố G, phường T, Tp. Đồng Nai)

2.2. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là tổ E, khu phố G, phường T, Tp. Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà T: Ông Nguyễn Đình H2, sinh năm 1964

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

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

3.1. Ông Đặng Văn H3, sinh năm 1964

Địa chỉ: C tổ H, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là 5 khu phố N, phường T, Tp. Đồng Nai)

3.2. Ông Đặng Quang M, sinh năm 1960

3.3. Chị Vũ Thị Mai H4, sinh năm 1993

3.4. Chị Đặng Thị Mỹ H5, sinh năm 2000

3.5. Anh Đặng Quang H6, sinh năm 2004

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là tổ E, khu phố G, phường T, Tp. Đồng Nai)

3.6. Bà Phạm Thị Mai P, sinh năm 1976

3.7. Chị Đặng Thị Mai Yên N, sinh năm 2005

3.8. Cháu Đặng Mai Khánh N1, sinh năm 2015

Người đại diện theo pháp luật của cháu N1: Ông Đặng Văn H1 và bà Phạm Thị Mai P

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là tổ E, khu phố G, phường T, Tp. Đồng Nai)

3.9. Bà Nguyễn Thụy Hoàng L, sinh năm 1979 (người thuê trọ)

3.10. Ông Nguyễn Văn P1 (người thuê trọ)

3.11. Chị Nguyễn Phạm Kim N2, sinh năm 2006 (người thuê trọ)

3.12. Anh Trần Anh Q (người thuê trọ)

Cùng địa chỉ: Tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là tổ E, khu phố G, phường T, Tp. Đồng Nai)

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1975

4.2. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1969

(Ông H, ông H2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện; bản tự khai tròn quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 13/11/1989, bà V có nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị D một thửa đất có diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Việc mua bán bằng giấy viết tay nhưng có xác nhận của UBND phường T ngày 22/12/1989. Sau khi nhận chuyển nhượng bà V và bà D có làm đơn xin xây dựng một căn nhà có diện tích 6m x 8m trên đất và được chính quyền địa phương chấp thuận. Bà V sinh sống trong căn nhà này từ năm 1989, đến năm 1993 thì về ở trong căn nhà số C tổ H, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vì khi đó cha mẹ chồng bà V và các em ở miền B vào ở chung rất chật chội, trong khi bà V có 02 căn nhà. Tuy nhiên, phần đất trên bà V vẫn đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp thuế hàng năm. Rất tiếc là trong quá trình di chuyển nơi ở, bà V đã làm thất lạc toàn bộ hồ sơ thửa đất nói trên nên bà V đã làm đơn có mất và tiến hành làm lại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đất có tranh chấp nên bà V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1992, cha mẹ chồng bà V từ ngoài Bắc vào, không có nơi cư trú nên bà V có cho cha mẹ và 02 người em của bên chồng là Đặng Văn H1 và Đặng Thị T ở nhờ trên đất và buôn bán tạp hóa. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ. Sau đó cha mẹ bà V qua đời, bà V yêu cầu các em trả lại nhà đất nhưng các em bà không chịu trả mà cho rằng đất đó là của mình. Hiện nay phần đất đang có tranh chấp được chia làm 02 phần: Phần nhà cũ bà V xây dựng do em trai Đặng Văn H1 cùng vợ là Phạm Thị Mai P và các con sử dụng; phần thứ hai có một căn nhà do Đặng Thị T xây dựng hiện ở cùng chồng là Đặng Văn M1 và 02 con là Đặng Thị H5, Đặng Văn H7. Việc Đặng Văn H1 và Đặng Thị T không

trả nhà đất cho bà V là không đúng pháp luật nên bà V đã làm đơn xin hòa giải. Ngày 06/10/2017, UBND phường T đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, bà V tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của bà V, vì lý do: Trong quá trình giải quyết vụ án, hồ sơ sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 thể hiện diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE953187 ngày 13/9/2006 cho ông Đặng Văn H3 và bà Vũ Thị V.

Vì vậy bà V yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết đối với yêu cầu cụ thể là: Buộc bị đơn là ông H1 và bà T cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang quản lý sinh sống trên đất phải trả lại nhà và đất cho bà V là thửa đất có diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số 27 tọa lạc phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có địa chỉ tại tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

** Theo Bản tự khai và biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn Đặng Văn H1 trình bày:*

Diện tích đất 265,3m² bà V đang tranh chấp là do gia đình ông và chị gái là Đặng Thị T bán 3 con bò, 1 con heo được 4,5 chỉ vàng ở ngoài quê và chị T mang vào miền N năm 1989 để mua đất. Thời điểm này ông Đặng Văn H3 và bà V (chị dâu) mới cưới nhau chưa có nơi ở nên đang ở nhà cậu ruột là Văn Hữu Chế . Căn nhà tại số C, tổ H, khu phố C, phường T cùng với thửa đất số 95 tờ số 27 tại tổ E khu phố D phường T có được là do cha mẹ tôi (ông Đặng Văn T1 và bà Văn Thị C) bán tài sản nhà cửa đất đai ngoài B đem vào Nam năm 1990. Do lúc đó, ông H3 là anh lớn trong nhà nên mới để ông H3 và bà V đại diện đứng ra giao dịch và viết giấy với bà Đỗ Thị D vào năm 1989 để mua diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số 27 có địa chỉ tại tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Năm 1992, gia đình ông thống nhất chia ra ở riêng, có cậu Văn Hữu C1 làm chứng. Cha mẹ giao cho anh chị Hồng V1 nhận căn nhà 321 tổ H, khu phố C, phường T trị giá 10 chỉ vàng, ông và bà T nhận diện tích đất tại tổ E, khu phố D phường T thuộc thửa đất số 95 tờ bản đồ số 27 phường T (để đảm bảo việc phân chia này thì ông H3, bà V1 có viết giấy sang nhượng vào ngày 05/02/1992 cho chị T), cụ thể: Cha mẹ chia cho ông phần đất còn lại là 163m², 01 căn nhà lá; 03 cái chuồng heo thuộc một phần thửa đất số 95 tờ bản đồ số 27; bà T nhận phần đất khoảng 102m² còn lại. Để thuận lợi cho việc làm giấy tờ đất về sau nên ông đồng ý để bà T đại diện đứng tên viết giấy sang nhượng ngày 05/02/1992 với ông

H3, bà V1 đối với toàn bộ diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số 27 có địa chỉ tại tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Từ năm 1990 cho đến nay, ông và bà T sinh sống trên đất, đóng thuế đầy đủ và nhập hộ khẩu thường trú tại tổ E khu phố D phường T. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V1 vì bà V1 kiện không có căn cứ.

** Theo Bản tự khai và biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đặng Thị T trình bày:*

Vào năm 1989, anh trai là Đặng Văn H3 và chị dâu Vũ Thị V cư ngụ tại số C, tổ H, khu phố C, phường T, thành phố B có mua của bà Đỗ Thị D một thửa đất có diện tích là 265m² thửa đất số 95 tờ bản đồ số 27 với giá 4.5 chỉ vàng. Năm 1989 bố mẹ bà (ông Đặng Văn T1, bà Văn Thị C) bán 03 con bò 01 con heo để bà mang tiền vào đưa anh chị Hồng V1 để mua lại lô đất trên với giá 4,5 chỉ vàng. Đến năm 1990, anh H3, chị V1 có mua thêm 01 căn nhà số C, tổ H, khu phố C, phường T của bà Tấn Thị H8 với giá 10 chỉ vàng nhưng không có tiền trả nên anh H3 nói với bà H8 để anh ra B bán nhà đất của cha mẹ và mang tiền vào trả cho bà H8. Một tháng sau gia đình bà bán nhà đất xong thì cha mẹ bà cùng anh H3 và em H1 vào Nam trả tiền cho chị H8. Đến năm 1992, cha mẹ bà họp gia đình để phân chia tài sản thì 02 chị gái là Đặng Thị N3 và Đặng Thị H9 không nhận tài sản mà cho các anh em bà (có cậu ruột ông Văn Hữu C1 làm chứng). Gia đình bà đồng ý chia cho anh H3, chị V1 căn nhà số C, tổ H, khu phố C, phường T, còn lại bà và em H1 nhận diện tích đất 265,3m² tại tổ E, khu phố D phường T. Tại cuộc họp gia đình, để đảm bảo phân chia tài sản cho hợp lệ thì cậu C1 yêu cầu anh H3 và chị V1 viết giấy sang nhượng lại diện tích đất 265,3m² cho bà đứng tên. Sau đó, bà và em H1 tự xây nhà cấp 4 ở riêng, nhập sổ khẩu và ở ổn định từ đó đến nay, hàng năm đều đóng thuế đất đầy đủ cho nhà nước, do kinh tế khó khăn nên phải tích góp nhiều lần mới xây xong nhà. Khi xây nhà do di dời đồ đạc nhiều lần nên đã thất lạc biên lai thuế, hiện chỉ còn biên lai đóng thuế từ năm 2012 đến nay. Nay bố mẹ bà đã mất nên anh H3 chị V1 không công nhận tiền mua nhà đất là do bố mẹ bà, đồng thời tiến hành khởi kiện bà và em H1 đòi lại diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số 27 có địa chỉ tại tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thì bà không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang M trình bày:*

Ông M thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Đặng Thị T. Ông M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mai P trình bày: Bà P thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Đặng Văn H1. Bà P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:*

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đặng Văn H1, bà Phạm Thị Mai P, bà Đặng Thị T, ông Đặng Quang M, chị Vũ Thị Mai H4, chị Đặng Thị Mỹ H5, anh Đặng Quang H6, cháu Đặng Thị Mai Yên N và cháu Đặng Khánh N1 phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 265,3m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các cột mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,1) theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 6585/2020 ngày 07/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 cung cấp) cho bà Vũ Thị V và ông Đặng Văn H3.

Buộc bà Vũ Thị V và ông Đặng Văn H3 phải thanh toán lại giá trị phần công trình xây dựng trên diện tích đất nói trên cho bà Đặng Thị T và ông Đặng Quang M2 số tiền là 143.577.000 đồng.

Buộc bà Vũ Thị V và ông Đặng Văn H3 phải thanh toán lại giá trị phần công trình xây dựng trên diện tích đất nói trên cho ông Đặng Văn H1 và bà Phạm Thị Mai P tổng số tiền là 325.683.600 đồng.

2. Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu Tòa án: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị V.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 18/02/2025 bà Đặng Thị T, ông Đặng Văn H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ

thẩm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T, ông Đặng Văn H1 căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà T, ông H1 làm trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng; người tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và giải quyết đúng thẩm quyền, đầy đủ người tham gia tố tụng; quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “*Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông M2, chị H4, chị H5, anh H6, bà P, chị N, bà L, ông P1, chị N1, anh Q đã có văn bản đề nghị vắng mặt; ông Đặng Văn H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Nguyên đơn bà V yêu cầu bị đơn bà T, ông H1 trả lại quyền sử dụng diện tích đất 265,3m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[3.2] Về nguồn gốc, việc đăng ký cấp giấy CNQSD đất, quá trình sử dụng đất:

[3.2.1] Nguyên đơn bà V trình bày nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 95 nói trên do bà nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị D1 vào năm 1989. Bà V xây nhà và sinh sống tại diện tích đất này. Năm 1992 cha mẹ chồng là ông Đặng Văn T1 và bà Văn Thị C cùng các em chồng là ông H1, bà Thơ từ miền B vào cùng sinh sống. Đến năm 1993 bà V và ông H3 chuyển đến địa chỉ số C tổ H, khu phố C, phường T, thành phố B. Bà V xác định chỉ cho gia đình ông H1 và gia đình bà

T ở nhờ trên đất. Năm 1999 bà V làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất và đã được UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất số AB 963187 ngày 13/9/2006 (cho ông Đặng Văn H3 và bà Vũ Thị V đối với thửa 95 tờ bản đồ số 27 phường T, diện tích 265,3m²).

[3.2.2] Ông H1 và bà T thống nhất trình bày vào khoảng năm 1990 cha mẹ ông bà (ông T1 và bà C) đã bán tài sản ở miền B để vào sinh sống cùng ông H3, bà V, cha mẹ ông bà đã đưa tiền cho ông H3 để mua đất. Tất cả gia đình cùng sinh sống tại thửa đất số 95, đến năm 1992 thì ông H3 và bà V chuyển đến căn nhà số C khu phố C phường T, gia đình ông H1 và gia đình bà T đã quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 1990 đến nay. Năm 1992 bà T và ông H3, bà V có viết giấy sang nhượng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Năm 2000 họp gia đình, ông H3 và bà V viết “Giấy ủy quyền đất” cho bà T, và lập các biên bản họp gia đình thỏa thuận việc nuôi dưỡng cha mẹ và phân chia đất. Ngày 07/01/2002 ông H3 và bà V lập các giấy ủy quyền với nội dung giao cho bà T, ông H1 sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với diện tích đất và không còn tranh chấp.

[3.2.3] Bà V và ông H3 đăng ký kết hôn năm 1992, tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận ông bà đã sống chung từ năm 1989 - 1990. Năm 1990 cha mẹ ông H3 cùng ông H1, bà T chuyển đến sinh sống tại diện tích tranh chấp, năm 1992 ông H3 và bà V tách ra ở riêng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Chứng thư thẩm định giá số 487/CT-ĐNI ngày 02/3/2022 của Công ty CP T2, hiện trên thửa 95 gồm công trình nhà ở của gia đình bà T, nhà ở của gia đình ông H1 và dãy nhà trọ (03 phòng). Qua xem xét các tài liệu liên quan đến việc nộp thuế, lời khai của các đương sự, lời khai người làm chứng bà Đặng Thị N3, ông Văn Hữu C1, hợp đồng mua bán điện năng có đủ căn cứ để xác định gia đình ông H1, bà T trực tiếp quản lý sử dụng đất và xây dựng công trình từ thời điểm năm 1990 đến nay.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.3.1] Nguyên đơn bà V trình bày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện tranh chấp của bà Đỗ Thị D1 vào tháng 11/1989, nguyên đơn cung cấp “*Bản tường trình nguồn gốc đất*” đề ngày 22/12/1989 của bà Đỗ Thị D1 có nội dung thể hiện bà D1 nhượng lại diện tích 150m² cho bà V để xây dựng nhà ở. Bên cạnh đó, nguyên đơn còn cung cấp “*Đơn xin cho đất cất nhà*” đề ngày 13/11/1989 của bà Đỗ Thị D1 với nội dung cho bà Vũ Thị V diện tích 150m² để cất nhà ở. Các tài liệu nói trên có phần xác nhận và con dấu của UBND phường T, tuy nhiên là bản sao không có chứng thực (bản photocopy), nguyên đơn khai hiện không còn giữ bản chính của các tài liệu này.

Qua xem xét tài liệu đăng ký, giấy CNQSD đất đối với thửa 95 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh B1 cung cấp thì không có “*Bản tường trình nguồn gốc đất*” đề ngày 22/12/1989 và “*Đơn xin cho đất cất nhà*” đề ngày 13/11/1989 nêu trên. Tại Tờ trình nguồn gốc đất ngày 19/4/1999 của bà Vũ Thị V thể hiện nội dung diện tích 265,3m² có nguồn gốc năm 1989 bà Đỗ Thị D1 sang nhượng năm 1995 xây dựng nhà ở đến nay.

Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/8/1998 thể hiện thửa 95 có tứ cận: Phía Bắc một phần giáp đất của bà Đỗ Thị D1 và giáp đường đi, phía Tây một phần giáp đất của bà Đỗ Thị D1 và một phần giáp đất của ông Huỳnh Văn H10, phía Nam một phần giáp đất của ông H10 và một phần giáp đường đi, phía Đông giáp đường đi. Tại “*Đơn xin cho đất cất nhà*” đề ngày 13/11/1989 (do nguyên đơn cung cấp) thể hiện diện tích 150m² bà D1 nhượng lại có bà V có tứ cận: Phía Bắc giáp đất của bà D1, phía Tây giáp đất ông Châu Văn H11, phía Nam giáp ruộng, phía Đông giáp đường. Như vậy về mô tả vị trí, tứ cận của diện tích bà V nhận sang nhượng của bà D1 và thửa 95 là có sự khác nhau. Mặt khác, bà V sinh năm 1974, thời điểm nhận chuyển nhượng đất năm 1989 bà V chỉ 15 tuổi, chưa thành niên, không phù hợp với quy định tại Điều 3 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991, Điều 24 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986.

[3.3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần gửi văn bản tố tụng, triệu tập ông H3 nhưng ông H3 không có mặt làm việc, không cung cấp lời khai. Tại biên bản hòa giải ngày 06/10/2017 của UBND phường T, ông H3 trình bày đất do bà V mua năm 1989, cha mẹ ông có bán nhà đất ngoài miền B nhưng không đưa tiền cho ông mua đất, chỉ đưa tiền tàu xe, còn lại dựng nhà và mở tạp hóa.

Bị đơn trình bày cha mẹ ông bà bán đất ở miền B và đưa tiền cho ông H3, bà V để mua đất gồm căn nhà số C (hiện ông H3, bà V đang quản lý sử dụng) và diện tích đất hiện đang tranh chấp. Bà T trình bày ngày 05/02/1992 bà và vợ chồng ông H3 ký kết “*Giấy sang nhượng đất*”. Theo kết luận giám định số 6529/KL-KTHS ngày 04/12/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Tp . thì chữ ký đứng tên Phạm Văn H12 tại “*Giấy sang nhượng đất*” này với các mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp “*Giấy ủy quyền đất*” ngày 03/01/2000 (kí hiệu A) với nội dung bà Vũ Thị V ủy quyền cho bà Đặng Thị T một phần diện tích đất trong số 265,3m² tại tổ E khu phố D phường T; “*Giấy ủy quyền*” ngày 07/01/2002 (kí hiệu M3) của bà V, ông H12 với nội dung nguồn gốc diện tích đất 265,3m² mua lại của bà D1 năm 1989 đồng ý để bà V đứng tên, giao toàn quyền cho ông H1 một phần 109,57m²; “*Giấy ủy quyền*” ngày 07/01/2002 (kí hiệu M4)

của bà V, ông H12 với nội dung nguồn gốc diện tích đất 265,3m² mua lại của bà D1 năm 1989 đồng ý để bà V đứng tên, giao toàn quyền cho bà T một phần 82,65m². Bị đơn có yêu cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết mang tên “Vũ Thị V” và “Đặng Văn H3” tại “*Giấy ủy quyền đất*” ngày 03/01/2000, Tòa án đã trưng cầu Phòng K- Công an tỉnh Đ thực hiện giám định. Tại Kết luận giám định số 1038/KL-KTHS ngày 13/4/2026 của Phòng K thể hiện chữ ký mang tên “Vũ Thị V” và “Đặng Văn H3” tại “*Giấy ủy quyền đất*” ngày 03/01/2000 (A) với các mẫu so sánh, trong đó có “*Giấy ủy quyền*” ngày 07/01/2002 (kí hiệu M3) và “*Giấy ủy quyền*” ngày 07/01/2002 (kí hiệu M4) là cùng một người kí ra; chữ viết mang tên “Vũ Thị V” và “Đặng Văn H3” tại “*Giấy ủy quyền đất*” ngày 03/01/2000 (A) với các mẫu so sánh là của cùng một người viết ra. Như vậy có thể xác định ông H3, bà V đã ký và viết “Đặng Văn H3”, “Vũ Thị V” tại “*Giấy ủy quyền đất*” ngày 03/01/2000.

Từ những phân tích trên và nội dung của “*Giấy ủy quyền*” ngày 07/01/2002 (kí hiệu M3) và “*Giấy ủy quyền*” ngày 07/01/2002 (kí hiệu M4), “*Giấy ủy quyền đất*” ngày 03/01/2000 (A) đã thể hiện nguồn gốc diện tích thửa 95, tờ bản đồ số 27 phường T do cha mẹ của ông H3, ông H1, bà T đưa tiền để nhận chuyển nhượng.

Tại bản cam kết ghi ngày 06/5/2019 của người làm chứng bà Tấn Thị H8 (con gái ông Tấn Văn X) là người bán căn nhà tại số C, khu phố C phường T cho vợ chồng bà V, ông H3 thể hiện: Tại thời điểm bán căn nhà trên với giá 10 chỉ vàng cho ông H3 bà V không trả đủ tiền, sau đó khoảng 01 tháng các anh em ông H3, ông H1, bà T có đến trả hết số tiền còn lại do bà là người trực tiếp nhận tiền.

Từ những căn cứ nêu trên có thể xác định lời khai của bị đơn về việc ông H3, bà T được chia để sử dụng căn nhà tại số C, khu phố C phường T và ông H1, bà T được chia để sử dụng thửa thửa 95, tờ bản đồ số 27 phường T có căn cứ để chấp nhận. Do đó, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V.

Đối với yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị V: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận tự nguyện rút phần yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Như đã phân tích ở trên, kháng cáo của ông Đặng Văn H13 và bà Đặng Thị T là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng và không yêu cầu bị đơn hoàn trả. Đồng thời yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên là phù hợp.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị V và ông Đặng Văn H3 không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

[7.2] Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng Văn H1 và bà Đặng Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Vũ Thị V và ông Đặng Văn H3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai).

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 285, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 163, 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 166, Điều 170, 202, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn bà Vũ Thị V đối với bị đơn ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị T và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc:

Buộc ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị T và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 265,3m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Tp. Đồng Nai).

2. Đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V về việc yêu cầu Tòa án: Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 265,3m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ địa chính số B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị V.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường T, Tp. Đồng Nai thu hồi lại giấy CNQSD đất số AE 953187 cấp ngày 13/9/2006 cho bà Vũ Thị V và ông Đặng Văn H3 để cấp lại cho người trực tiếp sử dụng đất là ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị T theo đúng quy định của Luật đất đai.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.180.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004942 ngày 08/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Đồng Nai), hoàn trả lại bà V và ông H3 số tiền 9.880.000 đồng (*Chín triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng*),

4.2. Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đặng Văn H1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005936 ngày 26/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Đồng Nai), hoàn trả cho bà Đặng Thị T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005937 ngày 26/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Đồng Nai).

Bà Vũ Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (bà V đã nộp xong).

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 1;
- VKSND Tp. Đồng Nai; Đồng Nai;
- Phòng THADS;
- Dương sự;
- Lưu.

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