

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 297/2026/DS-PT

Ngày 22 - 4 - 2026

V/v tranh chấp về kiện đòi QSD 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 Đỗ Thị Nhung

Bà Lê Hồng Hạnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 143/2026/TLPT-DS ngày 10/3/2026 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2026/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 247/2026/QĐPT-DS ngày 18/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ C, K. T, phường H, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Triệu Thị T, sinh năm 1996; trú tại: số B, tổ B, KP B, phường T, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Thái Xuân T1, Đoàn luật sư Đ. (có mặt)

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Thê H, sinh năm 1962 (có mặt)
- 2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Ông H, bà T2 cùng trú tại địa chỉ: tổ C, ấp A, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- 1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Thế T3, sinh năm 1985 (có mặt)

Bà H1, ông T3 cùng địa chỉ: tổ C, ấp A, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Ngọc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đại diện nguyên đơn bà Triệu Thị T trình bày:

Ngày 08/10/2007, ông Phan Mạnh T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung đồng ý chuyển nhượng cho bà B 16.875m² đất thuộc các thửa đất số 161, 219, 220, 256, 399, 401, 405, 189 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; các thửa đất này ông Phan Mạnh T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 425650 và AA 087334 do UBND huyện V cấp ngày 08/5/2000 và ngày 17/9/2004; hợp đồng được UBND xã T chứng thực vào ngày 10/8/2007.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bà B đã tiến hành thủ tục cập nhật sang tên và đến ngày 15/10/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của huyện V đã cập nhật việc ông T4 chuyển nhượng đất cho bà B vào GCN QSDĐ số AA 087334 đối với thửa đất 189, tờ bản đồ 9; cập nhật nội dung ông T4 chuyển nhượng cho bà B vào trang sau GCN QSDĐ số L 425650 đối với các thửa đất số 161, 219, 220, 256, 399, 401, 405 tờ bản đồ số 9.

Ngày 05/9/2014, bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Linh T5 với nội dung đồng ý chuyển nhượng cho bà T5 10.966,6m² đất thuộc các thửa số 19, tờ bản đồ 30 và thửa 48, tờ bản đồ số 01 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Đây là các thửa mới mà bà B đã nhận chuyển nhượng của ông T4. Bà T5 sau khi nhận chuyển nhượng đã tiến hành thủ tục cập nhật sang tên và đến ngày 02/5/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V đã cập nhật vào trang sau GCN QSDĐ số AA 087334 nội dung: “của một phần thửa đất cũ 189, tờ bản đồ 9 chuyển quyền cho Nguyễn Linh T5 thuộc thửa mới số 48 tờ bản đồ 01, diện tích còn lại 2.701,2m²; cập nhật vào trang sau GCN QSDĐ số L. 425650 với nội dung: “thửa đất cũ 219, 220, 256, 399, 401, 405 và một phần thửa 161 tờ bản đồ 9 (BĐ) 1998) chuyển quyền cho Nguyễn Linh T5 thuộc thửa mới số 19 tờ bản đồ số 30 và thửa 48 tờ bản đồ 01 (BĐ 2010). Diện tích còn lại 2.520,5m².

Như vậy, sau khi chuyển nhượng 10.966,6m² đất cho bà T5, bà B còn lại 2.701,2m² đất thửa số 189, tờ bản đồ số 9 (bản đồ cũ) và 2.520,5m² đất thửa 161, tờ bản đồ 9 (bản đồ cũ). Tổng diện tích đất của bà B còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho bà T5 là: 2701,2m² + 2520,5m² = 5221,7m² (thuộc các thửa số 189, 161 tờ bản đồ số 9) nay thuộc một phần của thửa số 47 theo bản đồ mới. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp này bà B thừa nhận bà chưa sử dụng ngày nào mà do ông H, bà T2 trực tiếp sử dụng từ trước đến nay.

Nay bà B có nhu cầu lập hàng rào đối với các ranh giới của diện tích 5.221,7m² nêu trên, nhưng ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T2 là hàng xóm sinh sống bên cạnh đất đã tranh chấp và ngăn cản bà B lập hàng rào. Ông H và bà T2 cho rằng toàn bộ diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông bà. Vì vậy, bà B đã gửi đơn nhờ chính quyền địa phương giúp đỡ. UBND xã T đã tiến hành hòa giải và lập các Biên bản hòa giải lần 1 vào ngày 16/01/2020 và Biên bản hòa giải lần 2 vào ngày 12/02/2020. Tuy nhiên, các bên không đi đến thống nhất hòa giải, vì vậy, ngày 13/02/2020, UBND xã T đã ra Thông báo về việc hòa giải không thành. Trước đây, do việc xác định diện tích đất tranh chấp trên thực tế gặp nhiều khó khăn nên chỉ xác định diện tích đất tranh chấp trên 5.000m².

Vì những lý do trên, nay bà B làm đơn này yêu cầu tòa án nhân dân khu vực 3 Đồng Nai tuyên: Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị Thanh G trả lại cho bà B quyền sử dụng đất 5.221,7m² thuộc các thửa 189, 161 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, nay bà B muốn thay đổi, bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nay bà B yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai tuyên:

Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị Thanh G trả lại cho bà B quyền sử dụng đất có diện tích 5.279,6m², thuộc các thửa đất số 189, 161, tờ bản đồ số 9, tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01 xã T), được giới hạn bởi các mốc: 26', 13, 12, 11, 10, 9, 23, 8, 7, 6, 5, 24, 3', 30, 2', 1', 28, 21, 29', 27', 26', theo Trích lục và đo hiện trạng đất bản đồ địa chính số: 2392/2024, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V thực hiện ngày 17/12/2024.

Bà đồng ý với bản đồ đo vẽ và chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị theo quy định của pháp luật ai thua kiện thì người đó phải chịu.

- Bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc B yêu cầu Tòa án buộc ông, bà trả lại cho bà B quyền sử dụng đất 5.279,6m² thuộc một phần các thửa 189, 161 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, ông, bà không đồng ý. Lý do là đất của ông, bà khai phá, canh tác sử dụng từ năm 1980 đến nay, không có ai tranh chấp gì, nay bà B ở đâu đến tranh chấp với ông bà. Ông, bà trước đây đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.938 m² thuộc thửa 189 tờ bản đồ số 9 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, được UBND huyện V cấp ngày 28/10/1999. Còn đối với thửa 161, tờ bản đồ số 09 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai ông, bà không biết là của ai. Theo trang tư tại những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nội dung “17.9.04 thu hồi diện

tích 5.938 m² thửa 189 tờ 9 do đăng ký sai giao lại cho Phan Mạnh T4 QĐ số 2315 UBH" thì nội dung trên do ông, bà không biết chữ nên không đọc được nội dung tại trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không biết diện tích đất trên bị thu hồi cụ thể ra sao. Sau này khi bà Nguyễn Thị Ngọc B khởi kiện ông, bà thì ông bà ra UBND xã T, huyện V hỏi thì được địa chính xã biết nội dung trên, nên mới biết sự việc trên.

Còn thực tế sau khi khai phá và sử dụng ổn định từ trước tới nay khoảng năm 2004 thì các bên có tranh chấp với nhau do cấp lộn, cấp nhầm... các bên có mời UBND xã xuống giải quyết và hai bên vẫn xác định ranh giới sử dụng ổn định và cùng thống nhất cắm cọc ranh theo mốc hiện trạng các bên sử dụng, hiện tại các cọc sắt cắm vẫn còn, khi tòa án xuống đo hiện trạng mà cọc ranh đất đang tranh chấp là bà D là chủ đất giáp ranh đóng cọc sắt và một số cây ông bà trồng làm ranh.

Hiện nay diện tích đất đang tranh chấp do ông, bà đang quản lý, sử dụng, canh tác trên đất. Ngoài ra không còn ai khác hiện tại có 02 người con phụ giúp canh tác. Trên đất tranh chấp có trồng cao su khoảng hơn 10 năm tuổi; trồng tre; trên hàng ranh đất ông, bà có trồng một số cây tràm, cây điều, bạch đàn đến nay hơn 40 năm tuổi. Ngoài ra không trồng gì thêm, không xây dựng công trình gì trên đất.

Ông bà đồng ý với bản đồ đo vẽ và chứng thư thẩm định giá, đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị theo quy định của pháp luật ai thua kiện thì người đó phải chịu.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế T3 và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Phần diện tích đất này cha mẹ ông, bà đã khai phá và sử dụng ổn định từ trước tới nay, về ranh mốc hiện hữu vẫn là ranh mốc cũ cụ thể có những cây hàng ranh như bạch đàn, tràm, điều nằm trên hàng ranh do cha mẹ ông bà trồng đến nay đã trên 40 năm tuổi. Vì vậy nay bà B từ đâu tới khởi kiện là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2026/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc B về việc “*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” đòi với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T2 tại một phần thửa đất số 161 và 189 tờ bản đồ số 9 (cũ) nay là một phần thửa đất số 47 tờ bản đồ số 01 xã T.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Bích giữ nguyên kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà là vì các lý do: thứ nhất bà B đã được cấp phần đất này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thứ hai, nguồn gốc sử dụng đất của ông T6. Do gia đình ông H bà T2 đã từng bị UBND giải quyết, thu hồi 3.573m² để trả cho ông T6, ông T6 chuyển nhượng cho ông T4, ông T4 chuyển nhượng cho bà B nên phần đất tranh chấp phải là của bà B. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: 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 Nguyễn Thị Ngọc B; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B 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.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc B và trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B tại phiên tòa, thấy rằng:

[3] Quá trình tố tụng, nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ nơi cư trú của ông Phan Mạnh T4 để Tòa án triệu tập lấy ý kiến của ông T4 đối với yêu cầu khởi kiện của bà B. Song, theo lời trình bày của người làm chứng là ông Nguyễn Văn T6 là người trước đây đã chuyển nhượng cho ông T4 thửa đất này trước khi ông T4 chuyển nhượng lại cho bà B thì ông T6 khẳng định ranh giới đất như hiện trạng đã được các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay và cho rằng phần đất tranh chấp là

do ông H bà T2 khai phá, sử dụng. Bên cạnh đó, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (BL 135) thể hiện trên đất tranh chấp có 02 cây bạch đàn, 03 cây tràm đen, 02 cây tràm bông vàng, 01 cây điều đều do ông H trồng khoảng 40 năm tuổi; có khoảng gần 20 cây cao su trồng khoảng 20 năm tuổi do ông H trồng. Ngoài ra, còn có 02 cọc sắt, 02 trụ bê tông và các trụ cây không có định để làm ranh do bà N (vợ ông T4) đóng để làm ranh. Những điều này chứng tỏ ông H bà T2 là người đã thực tế quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trong suốt nhiều năm, trước khi bà B nhận chuyển nhượng lại từ người khác, việc ông H bà T2 cho rằng ông bà là người khai phá đất này là có căn cứ. Trong khi, chính bà B cũng thừa nhận khi bà nhận chuyển nhượng đất từ ông T4 thì chỉ làm thủ tục sang tên cho bà trên giấy tờ chứ không tiến hành đo đạc, bàn giao đất trên thực địa. Bà B cũng cho rằng, trước khi nhận chuyển nhượng đất thì bà chỉ đến nhìn đất và thấy xung quanh cỏ mọc um tùm nên không thấy ranh mốc. Nội dung này cho thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất của bà B nhận chuyển nhượng là không chính xác. Từ những phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ nên kháng cáo của bà B không có cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu là có căn cứ nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà B không được chấp nhận nên bà B phải chịu 300.000 đồng.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc B;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2026/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai;

Căn cứ các Điều 26; 271; 273; 278; 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 221, 222 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các điều 166, 170 của Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 29 Nghị quyết số 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 nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc B về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T2 tại một phần thửa đất số 161 và 189 tờ bản đồ số 9 (cũ) nay là một phần thửa đất số 47 tờ bản đồ số 01 xã T.

Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu (đã nộp đủ).

Án phí dân sự sơ thẩm: bà B phải chịu án 300.000 đồng phí không có giá ngạch, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà B đã nộp theo Biên lai thu tiền ạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006483 ngày 23/4/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Cửu, nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà B phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà B đã nộp theo Biên lai thu tiền ạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005536 ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án 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 3 -Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 3 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đinh Thị Quý Chi