

Bản án số: 320/2026/DS – PT

Ngày: 04/5/2026

*“T/c QSDĐ; yêu cầu tháo dỡ công
trình, tài sản trên đất”.*

**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 An

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung- 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: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất”*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971. Nơi cư trú: Số 308 Hồng Thập Tự, khu phố 5, phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai - nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai; “có mặt”.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức Đạt, sinh năm 1954 - Luật sư của VPLS Nguyễn Đức Đạt, thuộc đoàn luật sư Đồng Nai. “có mặt”.

Nơi cư trú: 489 đường 21/4, khu phố 18, phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai. “có mặt”

- Bị đơn: Ông Hoàng Phú T, sinh năm 1966 và bà Đỗ Thị C, sinh năm 1967. Nơi cư trú: Tổ 11, ấp Bàu Trâm, xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai; “có mặt”

- Người làm chứng:

+ Ông Dương Đình Hiệp, sinh năm năm 1976. Nơi cư trú: ấp Bàu Trâm, xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai; “vắng mặt”

+ Ông Hoàng Vĩnh Hải, sinh năm năm 1969. Nơi cư trú: khu phố 4, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai. “vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông H và bà T thống nhất trình bày, nội dung được tóm tắt như sau:

Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 11, xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh, Thành phố Đồng Nai – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai từ tháng 3 năm 2018 trở về trước là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Mãng là cha của ông H, bà T, được UBND Huyện Long Khánh cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 7 năm 2003 có diện tích 2.311m². Từ năm 2003, ông Nguyễn Mãng (là người tu hành) có nhờ một số Phật tử trông coi và trồng trọt tại thửa đất, thửa đất không có ranh giới cụ thể, quá trình các Phật tử được ông Nguyễn Mãng nhờ canh tác do không nắm được ranh giới của thửa đất, nên ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C là chủ sử dụng của các thửa đất liền kề đã tự ý xê dịch ranh giới và lấn đất của nguyên đơn trong nhiều năm mà nguyên đơn không biết.

Năm 2015, ông Mãng bị đột quỵ, chết, ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T được thừa kế tài sản, trong đó có thửa đất số 91. Ngày 27 tháng 3 năm 2018, ông H và bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 252349 và CM 252350, thửa đất số 91 có diện tích 2311m². Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông và bà T có hợp đồng với đội đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Khánh định vị và đo đạc để cắm mốc ranh, thì diện tích thửa đất số 91 chỉ còn lại 1442,1m², đã bị lấn chiếm là 869m². Số đất bị thiếu này do ông T và bà C đang sử dụng, theo định vị là phần đất giáp ranh thửa đất số 786 và thửa đất 125, cùng tờ bản đồ số 11, xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh, Thành phố Đồng Nai – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai của ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C. Thực tế trước đó ông H và bà T không quản lý, sử dụng thửa đất số 91 nên không biết việc lấn chiếm này. Nay ông H và bà T khởi kiện yêu cầu ông T, bà C trả lại diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất số 91 theo ranh bản đồ địa chính, đối với hàng cây xà cừ, cây mít, cây keo, cây me, cây gòn và cây cẩm lai có trên thửa đất của ông, bà thì yêu cầu ông T, bà C di dời hoặc chặt bỏ trả lại đất cho ông, bà cụ thể như sau:

- Buộc ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C trả lại diện tích đất lấn chiếm tại thửa số 91 theo đúng như ranh giới, diện tích của thửa đất, phần đất lấn chiếm được thể hiện cụ thể tại bản Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 321/2023

ngày 29/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh có tổng diện tích là 874.9 m², giới hạn bởi các điểm (44,43,39,38,7,8,9,44) diện tích 718,0m²; phần được giới hạn bởi các điểm (40,41,42,40) diện tích 43,7m²; phần được giới hạn bởi các điểm (75,76,7,38,37,75) diện tích 113,2 m².

- Buộc ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C tháo gỡ công trình, tài sản có trên phần đất lấn chiếm tại thửa số 91. Ngoài ra, ông H và bà T không có yêu cầu gì khác.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C thống nhất trình bày, nội dung được tóm tắt như sau:

Thửa đất số 786 có nguồn gốc từ thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Lạc và bà Nguyễn Thị Học từ năm 1996. Sau này ông bà tách thửa đất 113 thành thửa đất số 785 và thửa đất số 786. Sau khi tách thửa đất, ông T và bà C chuyển nhượng thửa đất số 785 cho ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Phan Thị Kim Dung. Thửa đất số 786 ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016. Thửa đất số 125 do ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thái và bà Nguyễn Thị Lý từ năm 1998. Ngày 30/6/2009 ông T, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Thành và bà C xác định ông, bà sử dụng ổn định hai thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có tranh chấp gì với các chủ thửa đất liền kề là ông Nguyễn Mãng, ông Hoàng Vĩnh Hải. Nay ông H và bà T khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất như trên ông không đồng ý, vì ông bà không lấn chiếm đất của ai. .

Hàng xà cừ có trên thửa đất của nguyên đơn là do ông T trồng sau khi ông, bà mua thửa đất số 113 được khoảng 5 năm, khi trồng thì ông, bà thống nhất với ông Nguyễn Mãng là trồng hàng xà cừ này trên đất thầy Mãng để chắn gió đồng thời có lối cho thầy Mãng đi qua lại. Khi trồng hàng cây xà cừ này thì ông, bà cũng biết là trồng trên đất thầy Mãng. Ông Thành xác định đất trồng hàng xà cừ mà nguyên đơn đang khởi kiện là ông T trồng trên đất của nguyên đơn ông, bà đồng ý trả lại cho nguyên đơn vì thực tế hiện nay ông, bà cũng không sử dụng. Riêng đối với dãy chuồng heo, ông, bà xác định ông bà xây dựng trên thửa đất của ông T, bà C mua (thửa 113) và ông, bà xây đã lâu (khoảng năm 2000) để nuôi heo, hiện do chuồng heo đã cũ nên để trống.

Tại phiên tòa, ông T và bà C xác định ông, bà quản lý sử dụng diện tích đất nguyên đơn đang khởi kiện từ trước đến nay không có ai tranh chấp gì. Nay ông H và bà T là người được thừa kế của ông Nguyễn Mãng sau này lại khởi kiện ông, bà để đòi đất. Ông, bà không lấn đất của nguyên đơn nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Hoàng Vĩnh Hải có lời khai, tóm tắt như sau:

Ông là chủ sử dụng đất của thửa đất số 114 và 124, tờ bản đồ 11 xã Bà Trâm –

nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai giáp ranh thửa đất số 91 hiện do Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T quản lý. Ông Hải xác định không có mối quan hệ hay mâu thuẫn gì với ông T, bà C cũng như ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T. Thửa đất số 114 do cha ông Hải là ông Hoàng Liên mua của ông Sáu Ban vào khoảng năm 1996 đến khoảng năm 2018 cha ông sang tên lại cho ông. Thửa đất số 124 là do ông Hải nhận chuyển nhượng của ông Dũng vào năm 1998. Như vậy thửa đất số 114 và 124, tờ bản đồ 11 xã Bàu Trâm là do ông trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1996 đến nay. Năm 1996 ông đã thấy thầy chùa đã sử dụng thửa đất số 91 bên cạnh, khi đó Thầy cho các đệ tử vào làm cỏ, trồng đậu, trồng bắp trên thửa đất số 91 nhưng chỉ trồng được mấy năm thì do đất xấu không có thu hoạch nên sau này ông không thấy trồng nữa.

Phần ranh giới giữa thửa đất số 114 và 124 của ông Hải và thửa đất số 91 của ông Thầy chùa hiện nay có ranh giới cụ thể, rõ ràng bởi thế đất tại thửa số 114 và 124 của ông Hải thấp, thế đất thửa 91 cao hơn. Toàn bộ thửa đất số 114 của ông hiện đang là cái ao nuôi cá. Đối với phần đất ông H, bà T chỉ lấn sang thửa đất số 114 và thửa số 124 của ông theo bản Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 321/2023 ngày 29/12/2023 của VPĐKĐĐ cung cấp Toà án vừa cho ông xem là không chính xác.

Đối với hàng xà cừ trên thửa đất số 91, năm 1996 khi ông sử dụng thửa đất bên cạnh thì ông chưa thấy có hàng xà cừ này trên thửa đất của Thầy chùa, sau này ai trồng hàng xà cừ lên thửa đất của ông Thầy chùa thì ông không biết. Thời điểm năm 1996 thửa đất số 91 của ông Thầy chùa không có ranh giới cụ thể, sau này thì thấy có hàng xà cừ trên giữa thửa đất của ông Thầy chùa. Về việc ai lấn đất của ai thì ông Hải không biết. Ông mong Toà án phân xử công bằng cho nguyên đơn và bị đơn, đất của ai thì trả về cho người đó. Ngoài ra, ông không có yêu cầu và ý kiến gì khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Dương Đình Hiệp có lời khai, tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T là thầy chùa tại chùa Phổ Minh, còn ông Hiệp là phật tử thường xuyên giúp việc cho nhà chùa, giữa ông Hiệp và ông H, bà T không có mối quan hệ anh em hay bà con gì. Đối với ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C thì ông Hiệp không có mối quan hệ nào và không có mâu thuẫn gì. Ông Thành, bà C là người có đất giáp ranh với đất của chùa Phổ Minh nên trong quá trình phụ giúp việc cho nhà chùa ông Hiệp cũng có gặp và biết ông T bà C.

Ông Hiệp làm công quả cho chùa Phổ Minh từ năm 1996. Công việc của ông Hiệp là phụ giúp nhà chùa trồng cây, chăm sóc cây cối tại chùa và tại thửa đất số 91 đến năm 2015 ông Mãng chết ông Hiệp vẫn tiếp tục phụ giúp việc cho nhà chùa thêm một thời gian, lúc này là thầy Hùng và cô Thủy quản lý chùa và thửa đất trên.

Trong quá trình phụ giúp nhà chùa trồng cây, chăm sóc cây tại thửa đất số 91 thì ông Hiệp thấy ông T, bà C đã lấn chiếm thửa đất, cụ thể là vào khoảng năm 2000

thì ông T, bà C trồng gửi 01 hàng xà cừ trên đất ông Nguyễn Mãng. Vị trí trồng là chẵn ngang giữa góc nhọn của thửa đất của ông Mãng. Ông Thành bà C lấn đất của ông Mãng là diện tích đất có hình thể gần giống hình tam giác. Khi thầy Mãng phát hiện thầy Mãng và ông Hiệp có mang cửa sang để cửa bỏ hàng xà cừ, thì ông T và bà C nói để đó ông T và bà C sẽ tự cửa bỏ, nhưng sau đó không cửa. Sau này ông Mãng có yêu cầu ông T, bà C cửa bỏ hàng xà cừ nhiều lần nhưng ông T, bà C không cửa. Trước đó giữa thửa đất số 91 của thầy Nguyễn Mãng và đất của ông T, bà C có ranh giới bởi các cây đại và bờ đá tự kê nhưng ông T bà C đã xoá bỏ những cây đại này và hàng bờ đá tự kê và trồng hàng xà cừ trên thửa đất của ông Nguyễn Mãng. Riêng phần đất ông T, bà C làm chuồng Heo thì không có ranh giới. Ông Mãng có biết và có nói với ông T, bà C về việc lấn chiếm này và yêu cầu ông T, bà C chặt bỏ hàng xà cừ và nói ông T, bà C xây dựng như vậy là không đúng. Lúc này ông T, bà C yêu cầu được mua lại toàn bộ thửa đất số 91, nhưng ông Mãng không bán. Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C, yêu cầu ông T và bà C trả lại cho ông H và bà T diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất số 91 theo ông là đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST, ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đồng Nai;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T đối với ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (tranh chấp ranh đất) và yêu cầu tháo gỡ công trình trên đất".

2. Buộc ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C phải trả lại cho phần đất lấn chiếm của nguyên đơn thể hiện tại bản Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 321/2023 ngày 29/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh có tổng diện tích là 874.9 m², giới hạn bởi các điểm (44,43,39,38,7,8,9,44) diện tích 718,0m²; phần được giới hạn bởi các điểm (40,41,42,40) diện tích 43,7m²; phần được giới hạn bởi các điểm (75,76,7,38,37,75) diện tích 113,2 m². (Có Bản vẽ kèm theo bản án).

3. Buộc ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C phải tháo gỡ, di dời toàn bộ công trình và di dời, chặt bỏ toàn bộ các cây trồng có trên phần đất nêu trên, bao gồm: một dãy chuồng heo và 11 cây xà cừ; 01 cây mít, 01 cây gòn, 01 cây keo và 01 cây cẩm lai. (Toàn bộ tài sản được thể hiện cụ thể tại Báo cáo thẩm định giá số 009/2025/111006/BC ngày 10/11/2015 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng kháng cho các đương sự theo quy định;

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/01/2026 bị đơn ông Hoàng Phú T, bà Đỗ Thị C có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể là tại Bản vẽ số 321/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lời khai của người làm chứng, lời khai của ông T thì đủ cơ sở xác định bị đơn đã lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Bị đơn ông T và bà C trình bày: Thửa đất số 786 có nguồn gốc từ thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Lạc và bà Nguyễn Thị Học từ năm 1996. Sau này ông bà tách thửa đất 113 thành thửa đất số 785 và thửa đất số 786. Sau khi tách thửa đất, ông T và bà C chuyển nhượng thửa đất số 785 cho ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Phan Thị Kim Dung. Thửa đất số 786 ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016. Thửa đất số 125 do ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thái và bà Nguyễn Thị Lý từ năm 1998. Ngày 30/6/2009 ông T, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Thành và bà C xác định ông, bà sử dụng ổn định hai thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có tranh chấp gì với các chủ thửa đất liền kề là ông Nguyễn Mãng. Trên đất ông thành có xây chuồng heo nhưng ông Mãng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Nay ông H và bà T khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất như trên ông không đồng ý, vì ông bà không lấn chiếm đất của ai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định thửa đất số 91 và thửa đất số 786, thửa đất số 125 từ trước đến nay không có ranh giới rõ ràng, hiện trạng duy nhất trên thửa đất số 91 phần giáp ranh thửa đất số 786 là dãy chuồng heo. Theo ông T và bà C khai do ông bà xây dựng khoảng vào năm 2000, còn phần giáp ranh thửa đất số 91 và thửa đất số 125 hiện tại vẫn không có ranh giới cụ thể chỉ có cây xà cừ do bị đơn trồng.

Nguyên đơn xác định từ trước đến nay thửa đất số 91 nhờ các phạt tử trực tiếp trông coi, trông trọt; bản thân nguyên đơn không trực tiếp sử dụng, canh tác đất nên

việc bị đơn sử dụng đất chồng lấn sang thửa đất số 91 trong một thời gian dài nguyên đơn không biết. Khi nguyên đơn được thừa kế thửa đất từ thầy Măng (cha) và tiến hành đo đạc lại đất thì mới biết đất bị lấn chiếm các phần có diện tích như Trích lục đo vẽ hiện trạng thửa đất.

Bị đơn xác định hàng xà cừ trên đất của nguyên đơn là do bị đơn trồng, khi trồng có thống nhất với cha nguyên đơn là ông Măng, trồng để chắn gió và có lối đi cho ông Măng đi lại. Đồng thời, bị đơn cho rằng dây chuồng heo do ông bà xây dựng và sử dụng từ khoảng năm 2000 trên đất của bị đơn, bên trong dây chuồng heo có một cây cắm lai được trồng lâu năm, do chủ cũ của thửa đất 113 để lại khi bán đất cho ông T, bà C. Tuy nhiên, theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 321/2023 ngày 29/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh và lịch sử hình thành của thửa đất số 91 thì dây chuồng heo này nằm trên đất của nguyên đơn, đồng thời bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 91 do ông Nguyễn Măng khai phá và sử dụng, từ năm 1975 đến nay đất do ông H và bà T quản lý, sử dụng, hình thể, diện tích của thửa đất không thay đổi, vẫn giữ nguyên như ban đầu.

Tuy bị đơn ông T và bà C sử dụng diện tích đất tranh chấp trong thời gian dài nhưng không chứng minh được cơ sở pháp lý về quyền sử dụng hợp pháp của mình; trong khi đó ông Măng là cha của nguyên đơn khai phá và được cấp Giấy CNQSD trước đất của bị đơn. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do đó xét thấy Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về Tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C trong thời hạn và thực hiện đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm;

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T, bà C trả lại diện tích đất lấn chiếm tại thửa số 91, diện tích của thửa đất theo bản đồ địa chính, phần đất lấn chiếm được thể hiện cụ thể tại bản Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 321/2023 ngày 29/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh có tổng diện tích là 874.9 m². Đồng thời yêu cầu ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C tháo gỡ công trình, tài sản có trên phần đất lấn chiếm tại thửa số 91.

[2.1] Xét nguồn gốc các thửa đất số 91, tờ bản đồ 11, BĐĐC xã Bàu Trâm – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai:

Thửa đất số 91 do ông Nguyễn Măng khai phá từ năm 1975, được UBND huyện Long Khánh cấp giấy chứng nhận QSDĐ số W 706522 ngày 21/07/2003 cho hộ ông Nguyễn Măng ngày 21/7/2003, diện tích được cấp 2.311m². Ngày 18/11/2015 ông

Nguyễn Mãng chết. Ngày 17/10/2017, ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T đồng sử dụng theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế được Phòng Công chứng số 3 - Thành phố Đồng Nai công chứng. Ngày 27/3/2018 ông H và bà T được Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 252350 (bà T) và số CM 252349 (ông H) (BL47-55), có diện tích được cấp là 2.311m².

[2.2] Nguồn gốc thửa đất số 786, tờ bản đồ 11, BĐĐC xã Bàu Trâm – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai:

Thửa đất số 786 có nguồn gốc từ thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 có diện tích 12.546,0m² xã Bàu Trâm do ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Lạc và bà Nguyễn Thị Học vào năm 1996. Ông Thành và bà C sử dụng và được UBND thị xã Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 163876 ngày 09/12/2010, thửa đất có diện tích được cấp 13.387.0m². Tháng 12/2015, ông T và bà C đề nghị tách thửa đất số 113 thành 02 thửa (thửa đất số 785 có diện tích 750,0m² và thửa đất số 786 có diện tích 11.796 m²) được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh phê duyệt đủ điều kiện tách thửa ngày 09/12/2015. Sau khi tách thửa đất, ông T và bà C chuyển nhượng thửa đất số 785 cho ông Nguyễn Đình Tuấn và bà Phan Thị Kim Dung. Ông Tuấn và bà Dung được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 159321 ngày 21/9/2016. Thửa đất số 786 ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 159322 ngày 21/9/2016 có diện tích 11.796 m².

[2.3] Nguồn gốc thửa đất số 125, tờ bản đồ 11, BĐĐC xã Bàu Trâm – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai: Thửa đất số 125 do ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thái và bà Nguyễn Thị Lý ngày 29/5/2006. Ngày 30/6/2009 ông T, bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 403.141, diện tích 3.956m² (BL89,118).

[3] Căn cứ Bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất Bản đồ địa chính số 321/2023, ký duyệt ngày 29/12/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh thể hiện diện tích, ranh giới các thửa đất số 91;125;786 tờ bản đồ số 11, xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh – nay là phường Long Khánh, Thành phố Đồng Nai, trong đó có nội dung: “- Ranh giới thửa đất số 786 tờ bản đồ số 11 theo Bản đồ địa chính mới đã được đo chỉnh lý năm 2015...có diện tích 11.093,2m²; Ranh giới thửa đất số 786 tờ bản đồ số 11 theo bản đồ địa chính cũ và GCNQSDĐ...có diện tích 11.796.0m²”. Như vậy, có sự chênh lệch về diện tích, ranh giới của thửa đất số 786 tờ bản đồ số 11 theo Bản đồ địa chính mới đã được đo chỉnh lý năm 2015 và theo Bản đồ địa chính cũ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

[4.1] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, xét thấy: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất theo Bản trích lục và đo hiện trạng khu đất Bản đồ địa chính số 321/2023 ngày 29/12/2023 của Văn phòng

Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh có tổng diện tích là 874.9 m², giới hạn bởi các điểm (44,43,39,38,7,8,9,44) diện tích 718,0m²; phần được giới hạn bởi các điểm (40,41,42,40) diện tích 43,7m²; phần được giới hạn bởi các điểm (75,76,7,38,37,75) diện tích 113,2 m². Căn cứ trên bản đồ địa chính, Trích lục và đo hiện trạng khu đất Bản đồ địa chính số 321/2023 ngày 29/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh thì diện tích đất phía bị đơn đang sử dụng có chồng lấn sang ranh bản đồ địa chính của thửa đất số 91 có tổng diện tích là 874.9 m², giới hạn bởi các điểm (44,43,39,38,7,8,9,44) diện tích 718,0m²; phần được giới hạn bởi các điểm (40,41,42,40) diện tích 43,7m²; phần được giới hạn bởi các điểm (75,76,7,38,37,75) diện tích 113,2 m².

Xét quá trình, quản lý, sử dụng thực tế các thửa đất, qua xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của nguyên đơn và bị đơn xác định ranh giới giữa thửa đất số 91 và thửa đất số 786, thửa đất số 125 từ trước đến nay không có ranh giới rõ ràng, hiện trạng duy nhất giữa thửa đất số 91 và thửa đất số 786 là dây chuồng heo theo ông T và bà C khai dây chuồng heo này do ông T và bà C xây dựng khoảng vào năm 2000. Đối với ranh giới thửa đất số 91 và thửa đất số 125 hiện tại vẫn không có ranh giới cụ thể.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà T cũng xác định do ông Mãng và ông H, bà T là người tu hành nên từ trước đến nay thửa đất số 91 nhờ các phật tử trực tiếp trông coi, trông trọt; bản thân thầy Mãng và ông H bà T không trực tiếp canh tác sản xuất dẫn đến trong quá trình sử dụng các thửa đất liền kề ông T, bà C đã tự ý di dời ranh đất và sử dụng chồng lấn sang thửa đất số 91. Sau khi ông Mãng chết, ông H, bà T được thừa kế thửa đất, sau khi đo đạc chồng ghép bản đồ các thửa đất mới biết thực tế bị đơn đang lấn của nguyên đơn diện tích được thể hiện cụ thể tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 321/2023 ngày 29/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh; điều này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Hoàng Vĩnh Hải và ông Dương Đình Hiệp cũng xác định do nguyên đơn là người tu hành nên thửa đất số 91 từ trước không có ranh giới cụ thể và quá trình sử dụng là do các phật tử canh tác trông trọt làm công quả cho chùa chứ ông Mãng không trực tiếp quản lý, do đó quá trình sử dụng bị đơn đã tự ý sử dụng lấn chiếm sang phần đất của nguyên đơn.

[5.3] Bị đơn ông T, bà C trong quá trình giải quyết vụ án cũng xác định hàng xà cừ là do ông T trồng trên đất của thầy Nguyễn Mãng để chắn gió và làm lối đi qua lại cho thầy Mãng. Lời trình bày này của bị đơn cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Dương Đình Hiệp, ông Hiệp cũng xác định, ông Hiệp là người làm công quả cho ông Nguyễn Mãng, ông Hiệp cho rằng việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc lấn đất tại thửa đất số 91 là đúng; Khi ông Mãng còn sống, ông Mãng có ý kiến về việc ông T lấn đất, trồng hàng xà cừ trên đất ông Mãng và có yêu cầu ông T chặt nhưng ông T chưa chặt (Bút lục 167).

Qua thực tế xem xét thẩm định tại chỗ, xác định được phần đất bị đơn trồng hàng xà cừ (vị trí gần như nằm giữa thửa đất số 91). Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng xác định hàng xà cừ do bị đơn trồng gửi trên thửa đất của ông Nguyễn Mãng để chắn gió và làm ranh đất và lối đi cho thầy Nguyễn Mãng. Đồng thời, bị đơn cũng xác định nếu phần

đất nào bị đơn đang lấn của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn, tuy nhiên ranh giới các thửa đất không rõ ràng nên bị đơn không biết chính xác đất của mình đến vị trí nào. (Bút lục 345).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà C khai; ông bà sang nhượng đất của ông Lạc từ năm 1996 nhưng việc thanh toán tiền cho ông Lạc kéo dài trong thời gian khoảng 6 đến 7 năm mới thanh toán đủ và đến năm 2006 ông bà được cấp Giấy CNQSDĐ. Như vậy xét thấy tuy trong diện tích tranh chấp có một phần giáp ranh (hơn 100 m²) do ông T, bà C xây chõng heo, một phần nằm trên đất ông T, bà C; phần đất còn lại không có ranh giới và hiện là đất trống. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ đất cho ông Mãng vào năm 2002, phần ký giáp ranh xác định ranh giới đất giữa các bên thể hiện có chữ ký xác nhận của ông Lê Văn Lạc là chủ đất, sau này sang nhượng lại cho ông T, bà C.

[6] Từ những căn cứ như trên; Xét thấy: Tòa cấp sơ thẩm căn cứ nguồn gốc, Giấy chứng nhận được cấp (*cơ quan có thẩm quyền xác định việc cấp GCNQSDĐ là đúng quy định pháp luật*), lời trình bày các bên và lời khai của người làm chứng, Bản đồ đo vẽ đã xác định quá trình sử dụng bị đơn đã lấn sang phần đất cả ông Mãng trước đây, nay ông H và bà T được thừa kế để tuyên bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm chõng lấn sang ranh và yêu cầu tháo dỡ tài sản và cây trồng trên đất cho nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật; bị đơn ông T, bà C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2025/DS-ST, ngày 22/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Đồng Nai;

Áp dụng Điều 160, 161, 163, 164, 164, 169, 175, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T đối với ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C; về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất".

1.1. Buộc ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C phải trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T; diện tích đất thể hiện tại Bản trích lục và

do hiện trạng khu đất Bản đồ địa chính số 321/2023, ngày 29/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) – Chi nhánh Long Khánh có tổng diện tích là 874,9 m², được giới hạn bởi các điểm: (44,43,39,38,7,8,9,44) diện tích 718,0m²; phần được giới hạn bởi các điểm (40,41,42,40) diện tích 43,7m²; phần giới hạn bởi các điểm (75,76,7,38,37,75) diện tích 113,2 m². (Có Bản vẽ kèm theo).

1. 2. Buộc ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C phải tháo gỡ, di dời toàn bộ công trình và di dời, chặt bỏ toàn bộ các cây trồng có trên phần đất nêu trên, bao gồm: một dãy chuồng heo và 11 cây xà cừ; 01 cây mít, 01 cây gòn, 01 cây keo và 01 cây cẩm lai. (Toàn bộ tài sản được thể hiện cụ thể tại Báo cáo thẩm định giá số 009/2025/111006/BC ngày 10/11/2015 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai).

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C phải nộp tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) tại các Biên lai thu tiền số 00980 ngày 08/7/2019; Biên lai thu tiền số 0008088 và Biên lai thu tiền số 0008089 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh – Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0001479 và Biên lai thu số 0001480 cùng ngày 16/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Hoàng Phú T và bà Đỗ Thị C phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T tổng số tiền chi phí tố tụng đã nộp là 35.046.000đ (ba mươi lăm triệu, không trăm, bốn mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) 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 (đã sửa đổi, bổ sung); 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 Thành phố Đồng Nai;
- THADS Thành phố Đồng Nai;

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

- TAND khu vực 4 – Đồng Nai;
- Phòng THADS KV 4 – Đồng Nai;
- Các đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn An