TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bán án số: **423**/2026/DS-PT
Ngày: 16/6/2026.
V/v *"Tr/c quyền sử dụng đất,yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng"*

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Phạm Tiến Hiệp

***- Thư ký phiên tòa*:** bà Lê Thị Ngọc Tú – Thư ký Toà án, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP. Đồng Nai:*** bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 16/6/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026, do bản án dân sự sơ thẩm số 87/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng" của Toà án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2026/QĐ-PT ngày 16/3/2026, Quyết định hoãn phiên toà số 315/2026/QĐ-PT ngày 07/4/2026, Quyết định ngừng phiên toà số 92/2026/QĐPT- DS ngày 06/5/2026, Thông báo mở lại phiên toà số 98/TB-TA ngày 04/6/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Tiến P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số A, tổ F, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, thành phố Đ).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Lưu Hồ L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, thành phố Đ).

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

3.1. Bà Hà Thị X, sinh năm 1955. Trú tại: Địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, thành phố Đ).

3.2. Ngân hàng TMCP S2. Trụ sở: 266 – B N, Phường V, Quận C, TP . (N là phường X, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Nguyễn Đăng K, sinh năm 1976. Địa chỉ: B đường C, Sông P, phường T, thành phố Đ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến P trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 184, 185 do ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Hữu Đ khoảng năm 2018 hay 2019, do đất của ông Đ có nhiều thửa nên ông không nhớ diện tích; Còn thửa 708 do cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Xuân T2 cho ông với diện tích 10.000m2 từ năm 2008; Đối với thửa 184, 185 ông mới sử dụng khoảng 04 năm nay, còn đối với thửa 708 gia đình ông đã sử dụng liên tục từ khi nhận tặng cho đến nay. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 708; Phía Tây giáp đất ông Lý A S; Phía Nam giáp đất ông T; Phía Bắc giáp đất của ông P; Đối với thửa 708 phần đất tranh chấp có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Tiến P; Phía Tây giáp đất ông Hoàng Văn T; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tiến P; Phía Bắc giáp đất ông Lùng Nẵng C. Trên thửa 708 phần đất tranh chấp ông T hiện đang trồng cây cao su. Còn đối với thửa 184 và 185 là đất trống, ông P có trồng cây tràm mà gia đình ông T nhổ đi. Ranh đất của thửa 184, 185 ông T có trồng hàng rào bên đất nhà ông T từ lâu, là loại cây gì thì ông P không biết, nhưng thời gian gần đây ông T xếp đá lấn sang đất nhà ông P, với diện khoảng 26m2(ngang 2m x 13m); Đối với thửa 708 thì ông P đã rào tạm hàng rào lưới B40. Ranh đất hiện tại giữa nhà ông P và nhà ông T vẫn sử dụng chỉ là ranh tạm, do khi ông T mới nhận chuyển nhượng thửa 220, bà X vợ ông T hay qua đất nhà ông P đi vệ sinh, ông P thấy bất tiện nên đã rào tạm lại. Thời gian gần đây năm 2023 ông P có nhờ cán bộ địa chính đo vẽ lại

thì thấy ông T lấn của ông P đối với thửa 184, 185 với diện tích khoảng 26m2 và thửa 708 với diện tích khoảng 300m2. Nay ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 184; 185 và thửa 220. Ông P chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T và bà X trả lại cho ông P diện tích 541,3m2, là 01 phần của thửa 708, tờ bản đồ 44 xã S. Đất được giới hạn bởi các điểm 16, 19, 20, 72, 16, theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1864/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T6. Yêu cầu ông T, bà X tháo dỡ toàn bộ những tài sản đã xây dựng trái phép trên phần đất của ông P.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn – ông Hoàng Văn T và đại diện theo uỷ quyền của ông T-Ông Lưu Hồ L trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 220 tờ bản đồ 44 xã S do ông T nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Quỳnh N, đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD năm 2002, với diện tích 12.419m2. Ngày 24/8/2020 đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp theo GCN QSD đất số CX 801577 cho ông Hoàng Văn T và bà Hà Thị X. Khi nhận chuyển nhượng gia đình ông T đã trồng cao su; Còn đối với thửa 184, 185 thì là đất trống. Ranh giới giữa thửa đất của ông T và ông P là hàng rào dâm bụt đã có từ trước năm 2002(trước khi ông T nhận chuyển nhượng của bà N), phần đuôi đất không có làm hàng ranh. Ông T từ khi nhận chuyển nhượng của bà N thì đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, ranh đất giữa nhà ông T và nhà ông P đã được trồng bằng hàng dâm bụt. Nay ông T chỉ đồng ý đo theo hiện trạng mà ông T đã quản lý và sử dụng từ trước đến nay. Ông T không đồng ý với yêu cầu của ông P, vì đất ông T đến đâu là ông T đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng năm 1999 đến nay. Nay ông P rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa 220, tờ bản đồ 44 xã S thì bị đơn không có ý kiến gì. Ông P yêu cầu ông T và bà X trả lại cho ông P diện tích 541,3m2, là 01 phần của thửa 708, tờ bản đồ 44 xã S. Đất được giới hạn bởi các điểm 16, 19, 20, 72, 16, theo trích lục đo vẽ thửa đất số 1864/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T6. Yêu cầu ông T, bà X tháo dỡ toàn bộ những tài sản ông T xây dựng trên phần đất tranh chấp thì ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà: Hà Thị X trong quá trình tố tụng đã trình bày: Năm 1999 gia đình bà từ tỉnh Thanh Hóa vào làm kinh tế mới tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Gia đình bà có nhận chuyển nhượng một mảnh đất tại tổ F, ấp A, xã S (nay là tổ F, ấp I, xã T, tỉnh Đồng Nai) của chị Hồ Thị Quỳnh N (là con ông Hồ S1). Sau khi trả tiền, do đất chưa có giấy chứng nhận nên ông Hồ S1 và chị Hồ Thị Quỳnh N là người trực tiếp giao đất, có các hướng tiếp giáp như sau: Phía

đông giáp ông T3; Phía tây giáp đường đi; Phía nam giáp ruộng lúa; Phía bắc giáp đất ông P. Giáp ranh đất bà mua của chị N với đất của ông P có ranh giới là hàng cây xương rồng và một cây cổ thụ. Ông P là nhân chứng khi vợ chồng bà nhận đất và trực tiếp chỉ cho vợ chồng bà biết ở hai đầu thửa đất là ông P đã đóng 01 cây sắt chữ V đề làm căn cứ xác định ranh mốc lâu dài. Đến ngày 23/01/2002 gia đình bà được UBND huyện T cấp giấy CNQSDĐ là 12.419m². Thời gần đây ông P cho xe đào đắp và san lấp đất tại thửa 184 và 185 xã S, làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất như bà đã mua năm 1999. Ông P cố ý lấn sang phần đất gia đình bà đang quản lý sử dụng, kiện vợ chồng bà ra Tòa án và vu khống gia đình bà lấn đất. Thực tế gia đình bà mua đất và đến ở xã S thì ông P đã ở trước đó thì không thể nói gia đình bà lấn đất của ông P. Từ cơ sở trên, đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến P.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP S2 trong quá trình tố tụng đã trình bày:*

Theo hợp đồng tín dụng số 202327072349 ngày 18/4/2023 và hợp đồng tín dụng số 202327071518, ngày 18/4/2023, ông Hoàng Văn T và bà Hà Thị X có thế chấp thửa đất số 220, tờ bản đồ số 44, tại xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay của ông Hoàng Viết T4 và bà Lê Thị Thùy D, với số tiền vay là 3.500.000.000 đồng. Hiện tại ông T4 và bà D vẫn thanh toán đầy đủ theo hợp đồng tín dụng. Nay ông Nguyễn Tiến P khởi kiện ông Hoàng Văn T Ngân hàng TMCP S2 không có ý kiến và yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu việc giải quyết vụ án này ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, thì Ngân hàng sẽ khởi kiện ông T4, bà D, ông T và bà X bằng một vụ dân sự khác.

* Tại Bản án số 87/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của TAND KV3 - Đồng Nai đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến P về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ".

- Công nhận ông Nguyễn Tiến P là người được quyền sử dụng diện tích 541.3m2 đất, là 01 phần của thửa 708, tờ bản đồ 44 xã S (nay là xã T mới), tỉnh Đồng Nai. Đất được giới hạn bởi các điểm: 16, 17, 18, 19, 20, 72, 16 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1864/2024, ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T6.

- Ông Hoàng Văn T và bà Hà Thị X có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Tiến P diện tích 541.3m2 đất, là 01 phần của thửa 708, tờ bản đồ 44 xã S (nay là xã T mới), tỉnh Đồng Nai. Đất được giới hạn bởi các điểm: 16, 17, 18, 19, 20, 72, 16

theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1864/2024, ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T6.

Buộc ông Hoàng Văn T và bà Hà Thị X phải tháo dỡ: 01 nhà vệ sinh; 01 cây xà cừ; 01 cây tràm; 49 cây cao su loại 1; 22 cây cao su loại 2; 01 cây giá tỵ loại 1; 10 cây giá tỵ loại 2 và 7 cây giá tỵ loại 3 trên diện tích 541.3m2 đất là 01 phần của thửa 708, tờ bản đồ 44 xã S (nay là xã T mới), tỉnh Đồng Nai.

2. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến P về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ" đối với các thửa đất 184, 185 và 220, tờ bản đồ 44 xã S (nay là xã T mới), tỉnh Đồng Nai.

- Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

* Ngày 26/9/2025, bị đơn ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết: Thửa đất 708, tờ bản đồ 44 xã S (nay là phường T) diện tích 10.000m^2 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Ngọc G tặng cho ông P ngày 07/6/2018. Ngày 27/6/2018 ông P được Sở TNMT tỉnh Đ cấp GCNQSĐ với diện tích 10.000 m^2.

Thửa đất số 220, tờ bản đồ 44 xã S (Nay là xã T mới) có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Quỳnh N từ năm 1999 diện tích khoảng 10.000m^2. Ngày 23/01/2002, UBND huyện T cũ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng Văn T với diện tích 12.419m^2. Năm 2020 ông T làm đơn xin cấp đổi, ngày 24/8/2020 Sở TNMT tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ với diện tích 12.419m^2.

Đối chiếu kết quả tại Bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1864/2024, ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T6 thì diện tích đất tranh chấp 541.3m^2 đất, là 01 phần của thửa 708, tờ bản đồ 44 xã S đã được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn ông P. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ.

Các tài sản trên đất tranh chấp gồm 01 nhà vệ sinh và 1 số cây trồng lâu năm, cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ, di dời các tài sản trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị, trong trường hợp quyền sử dụng

đất tranh chấp được xác định là của nguyên đơn thì nguyên đơn thanh toán lại giá trị các tài sản trên cho bị đơn. Nguyên đơn ông P cũng đồng ý phương án đề nghị của ông T, thanh toán lại cho ông T giá trị tài sản theo mức giá tại chứng thư thẩm định giá ngạy 01/8/2024 với số tiền 42.044.000đ (công trình xây dựng 2.745.000đ + cây trồng 39.299.900đ). Nhằm đảm bảo giá trị của tài sản, đề nghị của bị đơn là phù hợp nên cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

Về chi phí tố tụng: tại phiên tòa nguyên đơn ông T tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng do đó cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Từ nhận định trên Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bị đơn ông T, nguyên đơn được quản lý sử dụng các tài sản trên đất và về chi phí tố tụng.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông Hoàng Văn T nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các bên đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Về người tham gia phiên toà: Các đương sự bà Hà Thị X, ông Phan Nguyễn Đăng K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo:

[3.1] Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấ[các thửa các thửa đất 184, 185 và 220, tờ bản đồ 44 xã S (nay là phường T) nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện này là phù hợp

[3.2] Tài sản tranh chấp:

Các bên đương sự trong vụ án thống nhất xác định tài sản tranh chấp là quyền sử dụng diện tích đất 541.3m^2 là 01 phần của thửa số 708, tờ bản đồ 44 xã S nay là phường T, thành phố Đ. Diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm:

16, 17, 18, 19, 20, 72, 16 theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1864/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T6.

Giá trị tài sản tranh chấp được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 317/2024/245/CT ngày 01/8/2024 của Công ty cổ phần T7 theo đó, giá trị đất có đơn giá 550.000đ/m^2, công trình xây dựng 15.609.000đ, cây trồng 39.299.000đ.

[3.3] Nguồn gốc đất tranh chấp:

Đối chiếu các tài liệu của Văn phòng Đ - chi nhánh T6 cung cấp thì:

Thửa đất số 708, tờ bản đồ 44 xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai diện tích 10.000m^2 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Xuân T2 cho bà Nguyễn Thị Ngọc G. Bà G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 011214 ngày 31/10/2014. Ngày 07/6/2018 bà G làm hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Tiến P. Ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 140390 ngày 27/6/2018, cũng với diện tích 10.000m^2.

Ông Hoàng Văn T bà Hà Thị X là người đang quản lý và sử dụng thửa đất số 220, tờ bản đồ 44 xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 01/02/2000, thì nguồn gốc thửa đất này do ông T nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Quỳnh N vào năm 1999, với diện tích khoảng 10.000m^2. Ông T kê khai và được UBND huyện T cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số O910380, ngày 23/01/2002 cho hộ ông Hoàng Văn T, với diện tích 12.419m^2. Năm 2020 ông T làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, tại đơn đăng ký biến động đất đai thì diện tích của ông T vẫn là 12.419m^2. Ngày 24/8/2020 ông T, bà X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 801577 với diện tích 12.419m^2.

[3.3] Ông T bà X cho rằng từ khi thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ bà Hồ Thị Quỳnh N năm 1999 thì diện tích chuyển nhượng đã bao gồm cả phần đất tranh chấp 541,3m^2 là không phù hợp. Bởi lẽ tại tờ trình nguồn gốc đất ngày 11/7/1999 của bà N thì tổng diện tích khoảng 10.000m^2 trong đó phía Đông giáp đất ông Ba T5 (cha ông P). Diện tích ông T bà X được công nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2002 là 12.419m^2 đến khi cấp đổi lần 2 vào năm 2020 vẫn chỉ có 12.419m^2. Thông tin do chính ông T đăng ký và nội dung xác nhận của UBND xã S tại Đơn xin cấp đổi năm 2020 thể hiện ranh giới thửa đất 220 không thay đổi so với thời điểm được cấp lần đầu.

Kết quả tại Trích lục đo vẽ thửa đất số 1864/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T6 thì ông T bà đang sử dụng lấn chiếm diện tích 541.3m^2 thuộc thửa 708 đã được công nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Tiến P.

Từ căn cứ trên, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T bà X trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ.

[3.4] Xử lý tài sản gắn liền phần đất tranh chấp

Từ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, có đủ căn cứ xác định trong quá trình sử dụng đất tranh chấp bị đơn đã tạo lập số tài sản gồm 01 nhà vệ sinh xây bằng gạch; 01 cây xà cừ; 01 cây tràm; 49 cây cao su loại 1; 22 cây cao su loại 2; 01 cây giá tỵ loại 1; 10 cây giá tỵ loại 2 và 7 cây giá trị loại 3.

Tại phiên tòa phía bị đơn ông T đề nghị ông P nhận các tài sản trên và thanh toán lại giá trị cho bị đơn. Nguyên đơn ông P đồng ý thanh toán lại cho bị đơn giá trị tài sản trên theo mức giá chứng thư thẩm định giá ngày 01/8/2024 với số tiền 42.044.000đ (công trình xây dựng 2.745.000đ + cây trồng 39.299.900đ). Xét đề nghị của bị đơn là hợp lý nhằm bảo đảm giá trị của các tài sản trên, phía ông P cũng thống nhất nên cần được ghi nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng với tổng số tiền 51.691.600 đồng (Năm mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm đồng). Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí trên nên ghi nhận.

Từ các phân tích trên, do có một số tình tiết mới như đã nêu, Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm về xử lý tài sản trên đất, chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần giá trị phải thanh toán cho bị đơn thành tiền là 2.102.200đ

Bị đơn ông T phải chịu án phí dân sự không giá ngạch

Do kháng cáo được chấp nhận 1 phần nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] **Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai**

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T, sửa bản án sơ thẩm

Căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 161, 163, 468 Bộ ;uật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến P về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ"* đối với các thửa đất 184, 185 và 220, tờ bản đồ 44 xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến P về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ" đối với ông Hoàng Văn T và bà Hà Thị X.

Buộc ông Hoàng Văn T và bà Hà Thị X giao trả cho ông Nguyễn Tiến P diện tích đất 541.3m^2 thuộc 01 phần của thửa 708, tờ bản đồ 44 xã S huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ). Hình thể, diện tích, ranh mốc thửa đất được giới hạn bởi các mốc 16, 17, 18, 19, 20, 72, 16 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1864/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-Chi nhánh T6.

3. Ông Nguyễn Tiến P được sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền diện tích đất nêu trên gồm 01 nhà vệ sinh xây bằng gạch; 01 cây xà cừ; 01 cây tràm; 49 cây cao su loại 1; 22 cây cao su loại 2; 01 cây giá tỵ loại 1; 10 cây giá tỵ loại 2 và 7 cây giá tỵ loại 3.

Ông P có trách nhiệm thanh toán cho ông T bà X số 42.044.600đ (Bốn mươi hai triệu bốn mươi bốn ngàn sáu trăm đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 51.691.600đ (Năm mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm đồng), đã thực hiện xong.

5. Án phí:

Ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.102.200đ (Hai triệu một trăm lẻ hai ngàn hai trăm đồng). Được trừ vào tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 0007517 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng thi hành án Khu vực 3-Đồng Nai), còn phải nộp tiếp 1.802.200đ (Một triệu tám trăm lẻ hai ngàn hai trăm đồng)

Ông T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông T không phải chịu án phí phúc thẩm được hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp tại biên lai thu số 3289 ngày14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ)

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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa**

Nguyễn Viết Hùng **Phạm Tiến Hiệp** **Nguyễn Công Sự**

Nơi nhận:
- VKSND TP.Đồng Nai;
- THADS TP.Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 2;
- TAND khu vực 2 – Đồng Nai
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nguyễn Công Sự