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

Bản án số: 676/2025/DS-PT
Ngày: 30/12/2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Xuân Quang.

2/ Ông Nguyễn Công Sự.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đặng Hoàng Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 602/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 599/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 1195/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Huy S – sinh năm 1940 và bà Đặng Thị T –sinh năm 1949.

Địa chỉ: KDC D, ấp A, xã G, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

(Bà T đã ủy quyền cho ông S theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020).

- *Bị đơn*: Ông Đoàn Văn D – sinh năm 1958 và bà Đào Thị T1 – sinh năm 1962,

Địa chỉ: Số A, KDC D, ấp A, xã G, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

Ông D có mặt; ông S, bà T vắng mặt; bà T1 có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Phạm Huy S trình bày:*

Vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất số 377 (nay là thửa đất số 83) tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 05) xã G với diện tích 278,0m^2. Thửa đất của vợ chồng ông nằm liền kế với thửa đất của bị đơn ông Đoàn Văn D và bà Đào Thị T1 là thửa đất số 378 (nay là thửa đất số 84) tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 05) xã G với diện tích 1.204,0m^2. Vào năm 2016, ông D bà T1 xây nhà sát nhà vợ chồng ông, sau khi xây xong nhà thì ông D bà T1 xây hàng rào. Quá trình xây hàng rào ông D bà T1 đã chặt hàng rào bằng dâu dài 12m của vợ chồng ông và lấn sang đất của vợ chồng ông. Khi phát hiện sự việc vợ chồng ông có phản đối yêu cầu ông D bà T1 trả lại đất nhưng ông D bà T1 không thừa nhận là có lấn chiếm và vẫn tiếp tục xây dựng. Tại thời điểm vợ chồng ông D bà T1 xây hàng rào thì vợ chồng ông cũng già yếu hay bệnh nên thường xuyên đi bệnh viện, nên cũng không có trình báo gì với chính quyền địa phương. Ông không gặp được trực tiếp vợ chồng ông D nhưng có gặp thợ xây hàng rào để nói chuyện thì thợ xây nói gia đình ông D bà T1 yêu cầu thợ đào móng hết đoạn hàng rào nhà vợ chồng ông thì họ làm chứ họ không biết gì.

Sự việc kéo dài đến năm 2020, vợ chồng ông bà đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân xã G hòa giải không thành.

Trước đây tại đơn khởi kiện vợ chồng ông có yêu cầu vợ chồng ông D bà T1 trả lại cho vợ chồng ông diện tích lấn chiếm là 1,2m^2 thuộc thửa đất số 377 (nay là thửa đất số 83) tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 05) xã G nhưng qua kết quả đo đạc xác định diện tích lấn chiếm là thửa tạm 83B là 19,5m^2 và thửa tạm 83C là 19,3m^2, tổng cộng 38,8m^2. Vì vậy, ông bà đã làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông D bà T1 phải trả cho vợ chồng ông diện tích lấn chiếm là 38,8m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 5 xã G, trị giá diện tích đất tranh chấp là 2.000.000 đồng. Trên đất tranh chấp thuộc thửa tạm 83B có 01 đoạn hàng rào có kết cấu bằng cọc bê tông đúc sẵn 10x10 cao khoảng 1,5m và cọc cây tạp, phía trên là lưới B40 cao khoảng 1,5m có số lượng 24m; thửa tạm 83C có 01 đoạn tường rào có kết cấu bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, trô trát xi măng 01 mặt, chiều cao trung bình 2,5m có tổng diện tích 11,4m^2 và 01 đoạn tường rào có kết cấu bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 20mm, tô trát 01 mặt, chiều cao trung bình 1,8m có số lượng 13m thì vợ chồng ông yêu cầu ông D bà T1 phải di dời các tài sản nêu trên.

Trước đây, vợ chồng ông yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do đã chặt phá hàng rào bằng cây dâu tằm có chiều dài 12m của vợ chồng ông, trị giá 2.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông đã làm đơn rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên.

Vợ chồng ông đã nhận được các bản vẽ và các chứng thư thẩm định giá thì vợ chồng ông đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra, ông S không trình bày gì thêm và cũng không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Bà bổ sung thêm ý kiến là khi phát hiện gia đình ông D bà T1 xây hàng rào lấn qua đất của vợ chồng bà thì bà có sang gặp trực tiếp bà T1 để nói chuyện nhưng bà T1 không đồng ý và vẫn tiếp tục kêu thợ xây tiến hành làm hàng rào lấn qua đất

của vợ chồng bà. Vì tình nghĩa hàng xóm cộng với việc chồng bà ông S thường hay bệnh phải đi bệnh viện nên bà cũng không có điều kiện trình báo chính quyền địa phương. Còn những nội dung còn lại thì bà cũng thống nhất với lời trình bày của ông S. Về phần yêu cầu thì bà cũng thống nhất với yêu cầu của ông S là ông D bà T1 phải trả cho vợ chồng bà diện tích lấn chiếm là 38,8m^2 thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 5 xã G, trị giá diện tích đất tranh chấp là 2.000.000 đồng. Trên đất tranh chấp thuộc thửa tạm 83B có 01 đoạn hàng rào có kết cấu bằng cọc bê tông đúc sẵn 10x10 cao khoảng 1,5m và cọc cây tạp, phía trên là lưới B40 cao khoảng 1,5m có số lượng 24m; thửa tạm 83C có 01 đoạn tường rào có kết cấu bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, trô trát xi măng 01 mặt, chiều cao trung bình 2,5m có tổng diện tích 11,4m^2 và 01 đoạn tường rào có kết cấu bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 20mm, tô trát 01 mặt, chiều cao trung bình 1,8m có số lượng 13m thì vợ chồng bà yêu cầu ông D bà T1 phải di dời các tài sản nêu trên.

Ngoài ra, bà T không trình bày gì thêm và cũng không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông ông Đoàn Văn D trình bày:

Vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất số 84 tờ bản đồ số 5 xã G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2009. Nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền ông Hoàng Văn S1 (đã chết) vào năm 1980. Ông bà đã sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp cho đến nay. Kế bên thửa đất của vợ chồng ông là thửa đất số thửa đất số 377 (nay là thửa đất số 83) tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 05) xã G với diện tích 278,0m^2 cũng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1990. Khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất thì chủ sử dụng cũ cũng xác định (chỉ dẫn) cho ông là ranh giới giữa thửa đất của vợ chồng ông với thửa đất của vợ chồng ông S là hàng rào dâm bụt. Khoảng năm 2010 gia đình ông S đào hết hàng dâm bụt cũng có xây tường rào một phần bê tông phía dưới chân khoảng 20cm phía trên có gắn lưới B40 cao khoảng 1,2m, phía sau vẫn để nguyên hàng dâm bụt. Đến năm 2015, vợ chồng ông xây nhà và làm hàng rào phía trước xây bê tông cũng sát với hàng rào ông S đã xây dựng trước đó, phía sau làm lưới B40 nhưng cũng chừa ra hàng ranh dâm bụt khoảng 07cm. Tại thời điểm vợ chồng ông xây dựng hàng rào thì vợ chồng ông S cũng biết nhưng không phản đối hay có ý kiến gì khác. Việc ông S trình bày bản thân thường xuyên đi bệnh viện nên không biết việc vợ chồng ông xây hàng rào là không đúng sự thật và cũng không có việc ông S, bà T gặp thợ xây ngăn cản. Đến năm 2019 thì ông S có làm đơn kiện vợ chồng ông về việc lấn đất và lắp máy lạnh làm ảnh hưởng nhà ông S nhưng B ấp có đến làm việc nhưng chỉ nói miệng với nhau chứ không có lập biên bản. Vợ chồng ông sử dụng đúng ranh giới không có lấn chiếm đất nhà ông S. Vì vậy, ông bà không đồng ý trả lại diện tích đất và di dời tài sản trên đất theo yêu cầu của vợ chồng ông S bà T.

Vợ chồng ông đã nhận được các bản vẽ và các chứng thư thẩm định giá thì vợ chồng ông đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Ngoài ra, ông D không trình bày gì thêm và cũng không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Đào Thị T1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày, ý kiến của ông D và bà cũng xác định khi vợ chồng bà xây hàng rào thì ông S bà T1 không có ý kiến gì phản đối.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 18-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Nai) đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Huy S và bà Đặng Thị T.

Buộc ông Đoàn Văn D, bà Đào Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Huy S và bà Đặng Thị T diện tích đất là 38,8m^2, cụ thể: Thửa đất số 83B được giới hạn bởi các mốc (A, B, 10, 9, 8, 7, 6, 5, A) có diện tích 19,5m^2 và thửa đất số 83C, giới hạn bởi các mốc (2, B, A, 4, 3, 2) có diện tích là 19,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 83 tờ bản đồ số 05 xã G theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 655/2021 ngày 01/02/2021; Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 25/6/2021, Sơ đồ bổ sung ngày 10/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1.

Buộc ông Đoàn Văn D, bà Đào Thị T1 phải di dời các tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 đoạn tường rào (bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, tô trát xi măng 01 mặt, chiều cao trung bình 2,5m), số lượng11,4m^2; 01 đoạn tường rào (bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, tô trát 01 mặt, chiều cao trung bình 1,8m), số lượng 13m; 01 hàng rào (bằng cọc bê tông đúc sẵn 10x10 cao khoảng 1,5m và cọc cây tạp, phía trên là lưới B40 cao khoảng 1,5m), số lượng là 24m.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/7/2025, bị đơn ông Đoàn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa một phần bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đoàn Văn D vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tống đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

Ranh giới hiện trạng của các thửa đất theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 655/2021 ngày 01/02/2021; Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 25/6/2021, Sơ đồ bổ sung ngày 10/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1 thể hiện:

Phần đất thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 05 tại xã G, theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn được thể hiện bởi các mốc (1, 11, 10, B, 2, 1) có diện tích là 278m^2. Phần đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 05 tại xã G, theo sự chỉ ranh của bị đơn được thể hiện bởi các mốc (2, B, 10, 12, 13, 2) có diện tích là 1.204m^2. Trong đó phần diện tích đất bị đơn chỉ ranh dư ra so với bản đồ địa chính là 38,8m^2 (dư sang phần đất của thửa 83, tờ bản đồ số 05 xã G) của nguyên đơn.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 38,8m^2 và tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ.

Ông D kháng cáo và cung cấp bản Trích lục và Đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 391/ĐT/2025 ngày 05/3/2025 của Công ty TNHH T2. Tuy nhiên, bản vẽ này được ban hành trên cơ sở chỉ dẫn của một mình bị đơn ông Đoàn Văn D, không có sự chỉ dẫn của nguyên đơn, không có sự chứng kiến của Tòa án và chính quyền địa phương. Tài liệu, chứng cứ do ông Đoàn Văn D cung cấp không được thu thập theo đúng trình tự tố tụng dân sự nên không xác định là chứng cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 18-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn D thực hiện trong hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt; bị đơn là bà Đào Thị T1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung kháng cáo.

Ông Đoàn Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng kết quả đo đạc không đúng với thực tế. Sau khi Tòa án cùng các cơ quan chuyên môn thẩm định, đo đạc đất thì ông đã thuê Công ty TNHH T2 tiến hành đo đạc lại thì phần diện

tích của ông đang sử dụng chỉ nhiều hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 26m^2, không phải 38,8m^2. Quyền sử dụng đất của ông D được cấp năm 1993, ít nhiều có sự sai số, chênh lệch nhất định về diện tích đất thực tế đang quản lý so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Về nguồn gốc đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Diện tích đất 278m^2 thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 05 tại xã G đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 739781 ngày 15/7/2016 đứng tên ông Phạm Huy S, bà Đặng Thị T. Tại Công văn số 257/VPĐK-CNĐQ ngày 26-9-2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1 xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai (Bút lục số 119).

Diện tích đất 1.204,0m^2 thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 05 tại xã G đã được được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 083135 ngày 30/6/2009 đứng tên ông Đoàn Văn D và bà Đào Thị T1. Tại Công văn số 257/VPĐK-CNĐQ ngày 26-9-2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1 xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai (Bút lục số 119).

Như vậy, về diện tích đất của cả nguyên đơn và bị đơn đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, các bên đều không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì.

[3.2] Về diện tích đất tranh chấp.

Theo các đương sự trình bày thì ranh giới của các thửa đất trước đây là các hàng rào bằng dâu, dâm bụt nhưng hiện nay, hàng rào bằng dâu, dâm bụt đã không còn trên thực địa (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ hiện tại chỉ còn 01 cây dâu). Do đó, việc xác định ranh giới các thửa đất cần căn cứ kết quả đo đạc và kết quả chồng ghép bản đồ địa chính.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ như xem xét thẩm định tại chỗ, hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Định Quán tiến hành đo vẽ, chồng ghép bản đồ. Ranh giới hiện trạng của các thửa đất như sau:

Phần đất thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 05 tại xã G, theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn được thể hiện bởi các mốc (1, 11, 10, B, 2, 1) có diện tích là 278m^2. Phần đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 05 tại xã G, theo sự chỉ ranh của bị đơn được thể hiện bởi các mốc (2, B, 10, 12, 13, 2) có diện tích là 1.204m^2. Trong đó phần diện tích đất bị đơn chỉ ranh dư ra so với bản đồ địa chính là 38,8m^2 (dư sang phần đất của thửa 83, tờ bản đồ số 05 xã G) của nguyên đơn.

Căn cứ kết quả chồng ghép ranh giới theo hiện trạng và ranh giới theo bản đồ địa chính, thì thửa đất số 83, tờ bản đồ số 05 tại xã G của nguyên đơn được tính toán như sau: Phần đất nằm hoàn toàn trong thửa 83 tờ bản đồ số 05 là 239,2m^2 (từ ranh do bị đơn chỉ dẫn đến ranh bản đồ địa chính), cộng với phần đất của thửa 84

lấn sang thửa 83 tờ bản đồ số 05 là 38,8m^2 (cụ thể: Thửa tạm 83B được giới hạn bởi các mốc (A, B, 10, 9, 8, 7, 6, 5, A) có diện tích 19,5m^2; Thửa tạm 83C, giới hạn bởi các mốc (2, B, A, 4, 3, 2) có diện tích là 19,3m^2) với tổng diện tích là 278m^2. Diện tích nêu trên bằng diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Căn cứ kết quả chồng ghép ranh giới theo hiện trạng và ranh giới theo bản đồ địa chính theo sự chỉ dẫn của các đương sự thì bị đơn đã lấn sang phần đất của nguyên đơn là 38,8m^2, giới hạn bởi các điểm (2, 3, 4, A, 5,6,7,8,9,10, B, 2). Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 38,8m^2 và tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn là có căn cứ.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2021 và Chứng thư thẩm định giá số 3844/TĐG-CT ngày 05/11/2021, Chứng thư thẩm định giá số 3240/CT-ĐNI ngày 27/9/2022 của Công ty cổ phần T3 thì các tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 đoạn tường rào (bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, tô trát xi măng 01 mặt, chiều cao trung bình 2,5m), số lượng 11,4m; 01 đoạn tường rào (bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, tô trát 01 mặt, chiều cao trung bình 1,8m), số lượng 13m; 01 hàng rào (bằng cọc bê tông đúc sẵn 10x10 cao khoảng 1,5m và cọc cây tạp, phía trên là lưới B40 cao khoảng 1,5m), số lượng là 24m.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ1 phát hành bản Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 655/2021 ngày 01/02/2021; Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 25/6/2021, Sơ đồ bổ sung ngày 10/6/2025, ông Đoàn Văn D đã tự ký hợp đồng với Công ty TNHH T2 tiến hành đo đạc lại diện tích thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 05 tại xã G của ông D. Kết quả, theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 391/ĐT/2025 ngày 05/3/2025 của Công ty TNHH T2 thì diện tích hiện ông D đang sử dụng là 1.230,2m^2. Dựa trên kết quả đo đạc này, ông D cho rằng kết quả đo đạc do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1 phát hành là không đúng.

Nhận thấy: Các bản Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 655/2021 ngày 01/02/2021; Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 25/6/2021, Sơ đồ bổ sung ngày 10/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1 được phát hành trên cơ sở xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, đo đạc có sự chỉ dẫn của cả nguyên đơn và bị đơn, trước sự chứng kiến của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai), đại diện chính quyền địa phương nên được thu thập theo đúng trình tự tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đoàn Văn D cũng không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại đối với kết quả đo đạc này. Còn Trích lục và Đ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 391/ĐT/2025 ngày 05/3/2025 của Công ty TNHH T2 được ban hành trên cơ sở chỉ dẫn của một mình bị đơn ông Đoàn Văn D, không có sự chỉ dẫn của nguyên đơn, ông có sự chứng kiến của Tòa án và chính quyền địa phương. Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do ông Đoàn Văn D cung cấp không được thu thập theo trình tự tố tụng dân sự nên không xác định là chứng cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, ông Đoàn Văn D kháng cáo, cung cấp chứng cứ mới nhưng không được thu thập theo trình tự tố tụng dân sự. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Ông D là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông D.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 18-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai).

2/ Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166 của Bộ luật tố Tụng dân sự.

- Các điều 163, 164, 166, 579, 580 của Bộ luật Dân sự.

- Các điều 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Huy S và bà Đặng Thị T.

Buộc ông Đoàn Văn D, bà Đào Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Huy S và bà Đặng Thị T diện tích đất là 38,8m^2, cụ thể: Thửa đất tạm số 83B được giới hạn bởi các mốc (A, B, 10, 9, 8, 7, 6, 5, A) có diện tích 19,5m^2 và thửa đất tạm số 83C, giới hạn bởi các mốc (2, B, A, 4, 3, 2) có diện tích là 19,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 83 tờ bản đồ số 05 xã G theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 655/2021 ngày 01/02/2021; Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 25/6/2021 và Sơ đồ bổ sung ngày 10/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1.

Buộc ông Đoàn Văn D, bà Đào Thị T1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 đoạn tường rào (bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, tô trát xi măng 01 mặt, chiều cao trung bình 2,5m), số lượng 11,4m; 01 đoạn tường rào (bằng móng gạch, cột gạch, tường xây gạch dày 200mm, tô trát 01 mặt, chiều cao trung bình 1,8m), số lượng 13m; 01 hàng rào (bằng cọc bê tông đúc sẵn 10x10 cao khoảng 1,5m và cọc cây tạp, phía trên là lưới B40 cao khoảng 1,5m), số lượng là 24m.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đoàn Văn D, bà Đào Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền chi phí tố tụng cho ông Phạm Huy S và Đặng Thị T là 14.814.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm mười bốn nghìn đồng).

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 khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

3. Về án phí:

Ông Đoàn Văn D, bà Đào Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm; ông D được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ông S, bà T là người cao tuổi, thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND Khu vực 7 – Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 7 – Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 7 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung