

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

Bản án số: 296/2026/DS-PT

Ngày: 22-4-2026

V/v: “*Tranh chấp QSD đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên 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 Trương Thị Thảo.
Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào.
Ông Vũ Hồng Luyện.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Nguyễn Ngọc Châu – Thư ký Tòa án.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**
Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 800/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 141/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026; Thông báo về việc dời lại ngày xét xử số 47/2026/TB-TA ngày 02 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chùa T4.

Đ chỉ: Khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật: Ban T5, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ1 – Chủ trì Chùa T4.(vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Bá H – Đoàn Luật sư tỉnh Đ.(có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1969.(vắng mặt)

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh T5.

Địa chỉ: Khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).(vắng mặt)

2. Anh Nguyễn T, sinh năm 1990.(vắng mặt)

3. Anh Nguyễn T1, sinh năm 1992.(vắng mặt)

4. Chị Phan Thị Mai T2, sinh năm 1993.(vắng mặt)

5. Chị Phan Thị Mai T3, sinh năm 2001.(vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Số C, tổ A, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai
(nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Chùa T4 và lời trình bày của ông Nguyễn Văn Đ1 - người đại diện theo ủy quyền của Chùa T4:*

Trước năm 1913, cụ Phạm Văn N và cụ Phạm Văn X khai hóa lập chùa (theo trích lục địa bộ trước năm 1975). Vào khoảng đầu thập niên 40, chùa bị chiến tranh tàn phá chỉ còn lại di tích (theo tờ tường trình ngày 26/10/2000). Sau năm 1975, con cháu dòng họ P (cụ Phạm Văn Ô và cụ Phan Thị N1 cháu nội và cháu dâu cụ P) và nhân dân địa phương cùng phục dựng lại nơi thờ tự tín ngưỡng Phật giáo với tên gọi là Thanh Long C. Diện tích tổng thể khoảng 17.398m², thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 12, cụ N1 và cụ Ô đứng tên kê khai với hai nhân chứng là cụ Lê Văn B và cụ Trần Văn D (có xác nhận của chính quyền xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai tại Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 06/8/1994).

Theo Tờ tường trình ngày 06/8/1994, thì nguồn gốc đất Chùa T4 là của cụ Phan Thị N1 (là mẹ chồng của bị đơn bà Nguyễn Thị A) đứng tên. Đến năm 1996, giữa cụ Phan Thị N1 và cụ Lê Văn B, cụ Trần Văn D (đại diện cho nhân dân tín ngưỡng) và cụ Phạm Văn Ô xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất Chùa T4.

Ngày 24/5/1996, Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) tiến hành hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất, nội dung biên bản hòa giải thể hiện: Tổng diện tích đất là 17.000m², trong đó chia cho cụ N1 gần 12.000m² (số liệu tương đối), phần còn lại hơn 6.000m² (số liệu tương đối) cụ N1 đồng ý giao lại cho Chùa T4 (bao gồm diện tích ngôi chùa và nghĩa địa) và Ủy ban nhân dân xã T quản lý theo dạng đất công thổ. Sau khi đo đạc lại diện tích đất Chùa T4, ngày 08/6/1998, hội đồng hòa giải đã lập biên bản giao nhận giữa cụ N1 và Ủy ban nhân dân xã T, nội dung biên bản giao nhận thể hiện: Cụ Phan Thị N1 giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất Chùa T4 và đất nghĩa địa cho Ủy ban nhân dân xã T với diện tích đất chùa khoảng 5.000m² và đất nghĩa địa khoảng 1.000m², sau đó chính quyền địa phương đã đăng ký diện tích đất theo dạng đất công thổ.

Theo Biên bản hòa giải ngày 24/5/1996 và Biên bản giao nhận ngày 08/6/1998, Ủy ban nhân dân xã T đã giao lại đất cho Chùa T4 và yêu cầu các bên sử dụng ổn định đúng ranh mốc đất của mình, chùa T4 Cổ Tự phải thực hiện quản lý đúng phần đất đã giao nhận đồng thời thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 2001, Ủy ban nhân dân xã T có lập tờ trình theo đề nghị của Ban tôn giáo huyện L ngày 04/12/2000, về việc xác định lại nguồn gốc đất tại Chùa T4. Theo tờ trình thì phần đất này thời điểm đăng ký không phát sinh tranh chấp. Sau này, ông Phan Văn M (chồng của bị đơn bà Nguyễn Thị A) đã dùng xe cơ giới móc đất và tự ý mở rộng thửa đất 142, lấn sâu vào ranh mốc đất của Chùa T4.

Theo đó, cũng vào thời điểm có thông báo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân huyện L theo Công văn số 515/UBH ngày 11/5/2004, về việc xét đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các cơ sở tôn giáo trên địa bàn huyện. Thực hiện theo thông báo, ngày 25/06/2004, Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất tỉnh Đ đo đạc hình thể thửa đất còn lại mà Chùa T4 đang sử dụng, có sự xác nhận của cán bộ địa chính và Ủy ban nhân dân xã T. Với thực địa trên bản vẽ đo đạc, phần đất lấn chiếm theo dọc ranh mốc đã thể hiện rõ ràng. Quá trình sử dụng đất bị đơn đã lấn

chiếm đất của nguyên đơn nên nguyên đơn đã khiếu nại việc lấn chiếm nêu trên và thực hiện thủ tục đăng ký phần đất còn lại mà Chùa T4 đang sử dụng, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Năm 2004, sau nhiều lần bổ sung giấy tờ theo yêu cầu cũng như theo nhu cầu trùng tu, sửa chữa cơ sở chùa, Phòng Nội vụ - Ủy ban nhân dân huyện L có nhắc nhở Ủy ban nhân dân xã T chuyển hồ sơ đăng ký đất đai của chùa về huyện, nhưng không biết lý do nào cho đến nay hồ sơ vẫn còn lưu tại địa chính xã T.

- Năm 2007, có biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của Sở T6 ngày 30/5/2008 (kèm theo). Như vậy, hiện trạng đất Chùa T4 đã và đang được sử dụng ổn định và đăng ký khai báo, chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau đó gia đình ông M (chồng bị đơn bà Nguyễn Thị A) vẫn tiếp tục lấn chiếm luôn phần đất cổng ngõ chính mà nhà chùa đang sử dụng. Sự việc này, nguyên đơn đã nhiều lần khiếu nại đến quý cấp chính quyền và đã được phản hồi trả lời, hướng dẫn đề nghị nguyên đơn đi theo trình tự giải quyết đúng pháp luật, nhưng những bước hoà giải cơ sở cũng chỉ là biện pháp tình thế. Ủy ban nhân dân xã T chưa thực hiện đúng về việc hoà giải theo quy định luật đất đai (biên bản của Thanh tra Sở ngày 05/11/2014, đề nghị Ủy ban nhân dân xã thực hiện đúng quy định và công văn trả lời số 11889/UBND-TCD của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ gửi ngày 22/12/2014). Do vậy, nay nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án theo các công văn số 245/TNMT-ĐĐ) ngày 16/02/2009 của Sở T6; phiếu hướng dẫn số 39/PHD-TTr, ngày 27/02/2012 của Thanh tra Sở, công văn trả lời số 11889/UBND-TCD ngày 22/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã có ý kiến hướng dẫn và cũng vì vậy mà đất đai Chùa T4 đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay liên quan tranh chấp gồm có 3 thửa: đất chùa, đất nghĩa địa và đất thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 12 diện tích 1.187m² của bà Nguyễn Thị Anh .

- Theo bản đồ mới, từ bản đồ số 88 tổng diện tích 03 thửa có liên quan tranh chấp là 8.592m². Trong đó:

- + Đất bà Nguyễn Thị A gồm các thửa: 61, 62, 63, 64, 65, 66. (theo thửa cũ 142, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.187m² lấn chiếm, mở rộng, cắt chia). Tổng diện tích các thửa này hiện nay: 1.822m².

- + Đất chùa thuộc thửa 67 có diện tích: 5.411m².

- + Đất nghĩa địa thuộc thửa 69 có diện tích: 1.359m².

Như vậy, đất bà A với diện tích 1.187m² từ trước và đến nay (mới nhất theo biên bản xác minh, thu thập thông tin của Thanh tra Sở ngày 05/11/2014 và xác nhận của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, theo công văn số 11889/UBND-TCD thì hiện tại bà A lấn chiếm đất chùa R mốc liền kề và luôn phần cổng ngõ chính). Hiện bà A rào và trồng cây tràm trên phần đất lấn chiếm của chùa.

- Tổng thể diện tích lấn chiếm là: 635m². Tổng giá trị tài sản tranh chấp khoảng 150.000 000 đồng.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A phải trả lại cho Chùa T4 diện tích đất đã lấn chiếm là 635m² thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 88 (bản đồ mới) và tháo dỡ hàng rào, chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất lấn chiếm.

** Theo bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn bà Nguyễn Thị A:*

Nguồn gốc đất tranh chấp và đất của Chùa T4 hiện đang sử dụng là của gia đình mẹ chồng bà là cụ Phan Thị N1 khai phá từ trước năm 1975. Năm 1996, cụ N1 hiến tặng khoảng 5.000m² đất cho Chùa T4 và khoảng 1.000m² đất làm đất nghĩa địa

thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã T, huyện L (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Năm 1992, cụ N1 có sử dụng khu đất đồi, diện tích khoảng 5.000m², trên khu đất có một ngôi chùa cũ (bằng tranh tre). Trong thời gian đó cụ N1 có giao lại cho đại diện nhân dân khu 3 là cụ Trần Văn D, cụ Lê Văn B (hiện cụ D và cụ B đã chết) cùng thường trú tại khu C, ấp L, xã T (nay là khu phố L, phường T) trông coi quản lý nơi thờ tự chung. Năm 1998, do các bên tranh chấp nên chính quyền địa phương đã mời các bên đến hiện trạng đất tranh chấp để giải quyết và giao đất, cụ thể: Cụ N1 đã giao 6.000m² đất cho Ủy ban nhân dân xã T quản lý và đăng ký vào hồ sơ địa chính của xã, trong đó đất chùa là 5.000m², đất nghĩa địa là 1.000m². Sau khi giao nhận đất xong, Ủy ban nhân dân xã T tạm thời giao lại cho đại diện nhân dân khu 3, ấp L, xã T do cụ Trần Văn D, cụ Lê Văn B trông coi, quản lý ngôi chùa.

Năm 1992, chồng bà là ông Phan Văn M (con trai cụ N1) đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và đến năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M theo thửa đất số 142, tờ bản đồ số 12 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), hiện đã được tách thành các thửa 61, 62, 63, 64, 65 và 66, tờ bản đồ số 88. Quá trình sử dụng thì ranh đất của gia đình bà và đất của Chùa T4 ổn định từ năm 1992 cho đến nay. Phần đất gia đình bà sử dụng giáp ranh với đất do Ủy ban nhân dân phường T quản lý (gồm đất Chùa T4 và đất nghĩa địa). Trước đây trong khuôn viên đất gia đình bà sử dụng có một lối mòn đi lên chùa (gia đình bà và những người dân trong xóm dùng lên chùa). Tuy nhiên, những người đến lễ chùa có xả rác và gây ô nhiễm nên năm 2012, chồng bà có rào lại lối đi này đồng thời có trồng một số cây tràm và nuôi gà, vịt ở phần đất đang tranh chấp. Sau khi chồng bà chết thì phần đất tranh chấp bỏ trống, hiện nay trên đất có một bức tường gạch hình chữ L dày 10cm, cao khoảng 01m, dài khoảng 20m, bên trong có 01 móng nhà ngang khoảng 05m, dài khoảng 10m, móng cao khoảng 01m do gia đình bà xây, 01 cây tràm đường kính khoảng 40cm, cao khoảng 10m và một số cây mọc hoang. Khi chồng bà còn sống có chuyển nhượng lại phần đất đang tranh chấp trên cho ông Nguyễn Văn P1, bà chỉ nghe chồng bà nói lại chứ hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng, hiện phần đất này nằm trong thửa đất số 66, tờ bản đồ số 88 do ông Phạm Văn M1 đứng tên và bà đang là người trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình trên đất thì bà không đồng ý. Vì bà sử dụng đất đúng và đủ diện tích. Bà không yêu cầu phản tố.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đều vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày ý kiến.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 09-9-2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 165, Điều 175, Điều 202 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chùa T4 Cổ Tự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Anh.

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

Ngày 17/9/2025, nguyên đơn có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Tòa án sơ thẩm chưa đưa đầy đủ người liên quan vào tham gia vụ án. Cụ thể, tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm lần 1, bị đơn cho rằng đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho người khác, bị đơn có cung cấp thông tin người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất tranh chấp cho Tòa án nhưng không đưa họ vào tham gia là một thiết sót cực kỳ nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Người đang quản lý sử dụng đất họ mới là đối tượng tranh chấp chính, có quyền lợi chủ yếu trong vụ án, việc bỏ sót những người này ảnh hưởng rất lớn đến quyền, nghĩa vụ của họ trong vụ án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích sử dụng của thửa đất 142, tờ bản đồ số 12 (cũ) tăng (635m²) là vì lý do gì? ranh giới thửa đất có thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận hay không? Việc làm rõ nguyên nhân trên giúp Tòa án đưa ra phán quyết chính xác, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất và quản lý đất đai của Nhà nước. Tại Mục 4.1.3 của Bản án Sơ thẩm trích dẫn nội dung “nguyên nhân diện tích đất giảm do tách thửa, hiện trạng sử dụng ổn định, không có tranh chấp”. Vậy nội dung này đúng hay sai? Trong khi đó diện tích tăng hay giảm thì chỉ cần làm phép tính cộng là thấy rõ. Về việc quản lý sử dụng đất thì nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận cùng sử dụng phần diện tích tranh chấp làm lối đi, đồng thời nguyên đơn cũng cung cấp được các hình ảnh thể hiện có sử dụng phần diện tích đất tranh chấp làm lối đi (trước thời điểm tranh chấp – bị rào lại). Về con đường được đề cập trong Biên bản hòa giải ngày 24/5/1996 (BL 110) “việc ngôi chùa cũ này được bà con cô bác trong khu ấp tu sửa xây dựng trong phần đất này, đề nghị bà N1 để lại diện tích ngôi chùa và khuôn viên xung quanh kể cả con đường vào chùa”. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định con đường vào chùa được đề cập trong văn bản này có thuộc phần diện tích đang tranh chấp hay không? Con đường mà Chùa T4 đang sử dụng là con đường hình thành năm nào, có phải con đường được đề cập trong Biên bản hòa giải ngày 24/5/1996?

Bởi những lẽ trên, nhằm để đưa ra phán quyết đúng đắn, khách quan đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm của người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả phải lại phần đất diện tích 635m² thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 88 (mới) xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc phần đất tranh chấp nhưng ông Nguyễn Văn Đ1 - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Chùa T4) đã không hợp tác chỉ ranh mốc để xác định phần diện tích đất tranh chấp, nên cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc, chồng ghép bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất. Tòa

án cấp sơ thẩm căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B1 vụ án, xác định nguyên đơn hiện đang sử dụng phần diện tích đất nhiều hơn so với phần diện tích đất được giao vào năm 1996 là 571,2m² và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Chùa T4, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thời hạn nộp đơn kháng cáo: Đại diện Chùa T4 nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đồng thời cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

3.1. Nguyên đơn Chùa T4 cho rằng thửa đất 142, tờ bản đồ 12 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) trước đây đã được tách thành các thửa 61, 62, 63, 64, 65 và 66, cùng tờ bản đồ 88 phường T. Hiện nay, phần diện tích đất thuộc thửa 66 đang do bị đơn bà Nguyễn Thị A trực tiếp quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng thửa đất 66, bà A đã lấn sang thửa đất 67, tờ bản đồ 88 của nguyên đơn phần đất diện tích 635m² (phần lối đi lên Chùa T4) tọa lạc tại phường T, tỉnh Đồng Nai nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm trên.

3.2. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có kết hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 tiến hành việc đo vẽ, chồng ghép bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất, nhưng đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ1 đã không phối hợp chỉ ranh đất tranh chấp nên cơ quan chuyên môn không thể đo vẽ, chồng ghép bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất của các bên. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 thực hiện biên vẽ hiện trạng các thửa đất đang tranh chấp và căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính số 2864/2025, 2865/2025, 2866/2025, 2867/2025, 2868/2025, 2869/2025, 3158/2025 cùng ngày 30/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 vụ án là đúng quy định.

3.3. Theo hồ sơ thể hiện thì phần đất diện tích 635m² thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 88 phường T (trước đây thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 12 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai) đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Phan Văn M. Ngày 13/6/2008, ông M và bà A có đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp đổi theo quy định) và diện tích đất sau khi được cấp đổi giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ do tách thửa (BL 308).

3.4. Hiện tại, phần diện tích đất hiện trạng các bên đang sử dụng và phần diện tích đất các bên được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không có sự

thay đổi, cụ thể:

Phần diện tích đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 88 bà A đang sử dụng trên thực địa, sau khi biên vẽ có diện tích là 666.0m².

Phần diện tích đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 88 nguyên đơn (Chùa T4) đang sử dụng trên thực địa, sau khi biên vẽ có diện tích là 5571.2m².

Như vậy, cho thấy việc nguyên đơn căn cứ vào Văn bản số 11889/UBND-TCD ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đ (nội dung văn bản này chỉ hướng dẫn nguyên đơn liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp); Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 3029/BDĐC ngày 06/7/2004 của Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đ (bản vẽ này chỉ thể hiện ranh, mốc ranh, hình thể và diện tích khu đất được đo vẽ theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ1 tại Hợp đồng số 1766 ngày 07/6/2004) để cho rằng bà A đã lấn chiếm phần đất thuộc thửa 67 của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo biên bản xác minh ngày 05/11/2014, phần diện tích đất nguyên đơn cho rằng là lối đi vào chùa P2 nằm trong phần đất thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 88 do bà Đ2 quản lý sử dụng.

Ngoài ra, việc nguyên đơn căn cứ theo diện tích thửa đất 142, tờ bản đồ số 12 xã T, huyện L cấp cho ông Phan Văn M vào năm 1997 (BL 84) chỉ có 1.187m², nhưng sau khi được tách ra thành các thửa 61, 62, 63, 64, 65 và 66 lại có diện tích là 1.822m² (1822 - 1187 = 635m²) để cho rằng phần diện tích đất 635m² dư ra so với thời điểm cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông M là đất của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo nội dung biên bản hòa giải vào ngày 03/6/1998 tại UBND xã T, huyện L, thì phần diện tích đất chùa Q (nguyên đơn) là khoảng 5.000m² (BL 83), như vậy so với thực tế hiện nay tại Trích lục bản đồ địa chính số 2869/2025 ngày 30/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B2 thì diện tích đất của nguyên đơn là 5.571,2m² (BL 386), lớn hơn so với thời điểm giao đất năm 1996 khoảng 500m² nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất:

Do xác định bị đơn không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn cũng là phù hợp.

[5] Từ sự nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền 7.533.458 đồng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thu thập tài liệu chứng cứ là đúng quy định nên giữ nguyên.(nguyên đơn đã nộp đủ).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và 300.000 đồng đối với “Yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất” là đúng quy định nên giữ nguyên.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng.

[9] Phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Chùa T4.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2025/DS-ST ngày 09-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 165, Điều 175, Điều 202 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV 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 của nguyên đơn Chùa T4 Cổ Tự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Anh .

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu số tiền 7.533.458 đồng (nguyên đơn đã nộp đủ).

3. Về án phí DS-ST: Nguyên đơn phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Trừ vào số tiền 3.750.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 006714 ngày 31/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai), số tiền còn hoàn trả lại cho nguyên đơn là 3.150.000 đồng (Ba triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí DS-PT: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003718 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1;
- THA tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo