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

Bản án số: 153/2026/DS-PT
Ngày 05 – 3 - 2026
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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Phạm Tiến Hiệp

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 660/2025/TLST-DS, ngày 28 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đức Toàn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 745/2025/QĐXXPT-DS, ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đức Toàn, sinh năm 1973; nơi cư trú: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, nay là thôn Tân Hưng, xã Bù Đăng, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Giang Hưng, sinh năm 1972; nơi cư trú: số 41 Lương Thế Vinh, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Đức Toàn: ông Nguyễn Văn Xuân - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Xuân Luật, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Hòa, sinh năm 1956 bà Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1957; nơi cư trú: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, nay là thôn Tân Hưng, xã Bù Đăng, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Khuyên, sinh năm 1979; nơi cư trú: Thôn 3, xã Minh Hưng, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, nay là thôn Hưng Thịnh, xã Bù Đăng, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Đức Toàn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/02/2024, đơn sửa đổi bổ sung ngày 07/4/2024, đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện ngày 08/11/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2012, ông Lê Đức Toàn được mẹ ruột là cụ Trần Thị Phóng tặng cho diện tích đất 202.5m^2, thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 19 tại khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297479, số vào sổ CH 01230, ngày 21/12/2012 mang tên Lê Đức Toàn.

Hiện nay vợ chồng ông Hòa đã xây hàng rào lấn sang phần diện tích đất của ông Toàn có chiều dài phía Bắc giáp đất của ông Toàn là 35m, chiều dài phía Nam giáp đất ông Hòa 35m, chiều rộng phía Đông giáp đất bà Trúc 5m, chiều rộng phía Tây phía đường Hùng Vương 30cm, tổng diện tích khoảng 47m^2. Trong thời gian vợ chồng ông Hòa xây hàng rào thì cha mẹ của ông Toàn thường xuyên ở trong rẫy, khi về thấy vợ chồng ông Hòa đã xây hàng rào nên cũng nói với vợ chồng ông Hòa trước khi xây phải xác định ranh mốc đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đừng xây sang phần đất, tránh việc tranh chấp sau này thì vợ chồng ông Hòa cam kết xây dựng đúng quy định. Nếu lấn sang sẽ đập bỏ tường rào trả lại đất. Cha mẹ ông Toàn đã yêu cầu vợ chồng ông Hòa mời cán bộ địa chính về đo đạc để xác định vị trí đất được cấp nhưng ông Hòa cam kết xây đúng vị trí đã được cấp nên không thực hiện.

Khi ông Toàn làm thủ tục tách thửa, có bản trích đo bản đồ địa chính thể hiện vợ chồng ông Hòa đã xây lấn sang phần đất của ông Toàn. Ông Toàn đã yêu cầu trả lại diện tích đất nói trên cho nhưng vợ chồng ông Hòa không chịu trả. Ông Toàn làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn Đức Phong giải quyết nhưng không thành nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung gồm:

Buộc ông Nguyễn Văn Hòa và bà Nguyễn Thị Hoa phải tháo dỡ hàng rào có chiều dài 27.81m (từ các điểm 3- 4; 4-5; 5-6, tại sơ đồ tranh chấp) bao gồm cả 04 trụ bê tông cao 2.5m x 30cm cũng là thuộc hàng rào và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 47m^2 theo như vị trí đất tranh chấp thể hiện tại sơ đồ đo vẽ số 00100 – 2024 ngày 28/10/2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc và Bản đồ trắc địa Công trình 401 (từ các điểm 3,4,5,6, B, 3).

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thửa đất bị đơn sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của một số hộ dân từ năm 1979, diện tích khoảng 3000m^2, trong đó có tiếp giáp ranh hộ ông Lê Văn Trung (cha ruột ông Toàn). Năm 1989 được được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2964m^2, thuộc thửa 272. Sau này cấp đổi theo sổ cấp số 1894 do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp ngày 11/8/2000 và được cấp đổi lại tiếp theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số BH 297786 vào sổ cấp số CH 00094 do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp ngày 06/6/2013, diện tích là 2062,6m^2. Về quản lý ranh giới với đất ông Trung thì có hàng rào kẽm gai, đến năm 2007 xây dựng hàng rào cố định như hiện nay. Vì vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc trả lại diện tích đất 47m^2 theo như vị trí đất tranh chấp tại sơ đồ đo vẽ số 00100 – 2024 ngày 28/10/2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc và Bản đồ trắc địa Công trình 401 (từ các điểm 3,4,5,6, B, 3) và yêu cầu tháo dỡ hàng rào chiều dài 27.81m (từ các điểm 3- 4; 4-5; 5-6, tại sơ đồ số 00100 – 2024 ngày 28/10/2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc và Bản đồ trắc địa Công trình 401).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Hòa bà Nguyễn Thị Hoa;

Công nhận diện tích đất 47m^2 theo như vị trí đất tranh chấp tại sơ đồ đo vẽ số 00100 – 2024 ngày 28/10/2024 của Công ty TNHH MTV đo đạc và Bản đồ trắc địa Công trình 401 (từ các điểm 3,4,5,6, B, 3) là một phần trong tổng diện tích đất 202.5m^2, thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 19 tại khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297479, số vào sổ CH 01230, do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp ngày 21/12/2012 mang tên Lê Đức Toàn.

Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan để cấp đổi lại theo quyết định của Tòa án.

Ngày 03/10/2025, ông Toàn có Đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Toàn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Toàn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Đức Toàn được thực hiện trong hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp: năm 1972 cụ Trần Thị Phóng (vợ cụ Lê Văn Trung) được cha mẹ tặng cho một diện tích đất. Ngày 07/7/2003, hộ cụ Lê Văn Trung được Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp 272 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 19 có diện tích 2.284,8m^2 toạ lạc tại khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (cũ), đất có ranh giới phía Tây giáp đường Hùng Vương, phía Nam giáp hộ ông Nguyễn Văn Hòa (BL 29). Ngày 05/11/2011, cụ Lê Văn Trung chết. Ngày 12/12/2012 các thành viên trong gia đình gồm: cụ Trần Thị Phóng (vợ cụ Trung) cùng các con ruột Lê Đức Trí, Lê Đức Toàn, Lê Thị Thu Trang, Lê Thị Thanh Trúc, Lê Thị Thanh Thảo, Lê Đức Thịnh thống nhất thỏa thuận phân chia tài sản và di sản thừa kế thửa đất nêu trên. Theo đó, ông Lê Đức Toàn được chia diện tích đất 202,5m^2 có ranh giới phía Đông giáp thửa 167 (rộng 05 mét, hiện nay là Lê Thị Thanh Trúc), phía Tây giáp đường Hùng Vương (rộng 05 mét), phía Bắc giáp thửa 167 (hiện nay là Lê Đức Thịnh), phía Nam giáp hộ ông Hòa - bà Hoa, diện tích đất này ông Toàn được Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp Giấy CNQSD đất số BH 297479, vào sổ cấp số CH 01230 ngày 21/12/2012 (có một phần giáp đất ông Hòa bà Hoa – BL 30).

[3] Còn thửa đất bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Hòa, bà Nguyễn Thị Hoa sử dụng có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng từ năm 1979. Năm 1989, ông Hòa được UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCNQSDĐ) lần đầu tại số sổ địa chính 224 với diện tích 2964m^2, thuộc thửa 272 (BL117); ngày 11/8/2000, hộ ông Hòa được cấp đổi lại GCNQSDĐ theo mẫu thống nhất tại GCNQSDĐ số 1894 QSDĐ/UB nhưng diện tích và số thửa ghi trong GCNQSDĐ không thay đổi (2964m^2, thuộc thửa 272 - BL 124), cả hai lần cấp GCN đều thể hiện đất có một cạnh giáp đất cụ Trung; ngày 06/6/2013 Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp đổi lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297786 vào sổ cấp số CH 00094 cho ông Hòa - bà Hoa với diện tích thay đổi còn lại là 2.062,6m^2 (BL 125), trong đó một cạnh giáp đất ông Lê Đức Toàn, một cạnh giáp đất

bà Lê Thị Thanh Trúc (do lúc này đất của cụ Trung đã được chia thừa kế, trong đó có ông Toàn, bà Trúc).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Toàn về việc ông yêu cầu ông Hoà - bà Hoa phải tháo dỡ hàng rào có chiều dài 27,81m (từ các điểm 3- 4; 4-5; 5-6), bao gồm cả 04 trụ bê tông cao 2.5m x 30cm và trả lại cho ông Toàn phần diện tích đất đã lấn chiếm 47m^2 (từ các điểm 3,4,5,6, B, 3) theo vị trí đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 10010 – 2024 do Công ty TNHH MTV đo đạc và Bản đồ trắc địa Công trình 401 lập ngày 28/10/2024, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2024, ông Toàn trình bày: "*Khi chia thừa kế gia đình tôi không tiến hành chỉ ranh giới rõ ràng mà chỉ chia theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng. Hiện trạng ranh giới từ thời điểm chia đất đến giờ không có thay đổi gì. Diện tích đất giáp ranh của tôi với gia đình ông Hòa trước đây được rào bằng dây kẽm gai. Tại thời điểm ông Hòa về mua đất giáp ranh nhà tôi thì diện tích đất của tôi được ông Lê Văn Trung cho một cặp vợ chồng già (tên thường gọi là ông Pháp bà Pháp) ở nhờ để giữ đất. Nhưng sau khi ông Hòa về ở thì ông Pháp bà Pháp bán cho ông Hòa và bà Hoa. Thực trạng ranh giới được hình thành như bây giờ. Khi ông Hòa xây tường bao thì chúng tôi không biết khi đó đất vẫn thuộc quyền sở hữu của cha tôi là ông Lê Văn Trung. Sau này khi tôi xem lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện có sự lấn chiếm nên khởi kiện. Thời điểm ông Hòa về ở và mua đất của ông Pháp bà Pháp là năm 1980*." (BL 48). Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2025, ông Lê Đức Thịnh là em ruột ông Toàn, người được chia phần đất giáp ranh với đất ông Toàn cũng xác nhận trước khi được chia ông Toàn đã làm nhà gỗ để ở phía trước, sau khi được cấp sổ thì ông Toàn xây nhà ở kiên cố như hiện nay; phần đất ông Thịnh được chia thì khoảng năm 2017 ông cũng xây nhà cấp 4 phía sau, sát nhà ông Toàn, các anh chị khác cũng làm nhà ở hoặc có nhà ở cố định trước đó. Từ trước đến nay gia đình ông không tranh chấp gì với hàng xóm (BL 109). Xét thấy, hàng rào kiên cố ranh giới giữa đất ông Hòa – bà Hoa và đất ông Toàn như hiện nay được ông Hòa – bà Hoa xây từ năm 2007, trong khi phía bị đơn ông Hòa – bà Hoa cho rằng trước đó đất hai bên đã được vợ chồng ông bà làm bằng kẽm gai từ năm 1981 thì chính phía nguyên đơn ông Toàn (như đã trích dẫn trên) cũng thừa nhận: "*Diện tích đất giáp ranh của tôi với gia đình ông Hòa trước đây được rào bằng dây kẽm gai"*. Bên cạnh đó, các bên xác nhận ranh giới thửa đất hộ ông Lê Văn Trung sử dụng giáp ranh với hộ ông Nguyễn Văn Hòa đã được các bên thống nhất từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp. Mặt khác, tại phiên tòa phía nguyên đơn cũa xác nhận đất của hộ ông Hòa – bà Hoa và đất cụ Trung (sau này là ông Toàn) luôn có độ cao nền khác nhau (bên thấp hơn bên cao hơn). Thậm chí, Hội đồng xét xử thấy rằng, tại phần đất tranh chấp ông Hòa - bà Hoa đã đổ bê tông từ khi xây nhà năm 2007, lúc cụ Trung còn sống nhưng cụ Trung không có ý kiến phản đối gì. Những điều này chứng tỏ ranh giới đất như hiện nay đã được cụ Trung và hộ ông Hòa – bà Hoa xác lập từ những năm 1981, ông Hòa - bà Hoa đã sử dụng phần đất tranh chấp ngay tình trên 30 năm chứ không phải chưa được 30 năm như phía nguyên

đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm. Mặt khác, theo Mảnh trích đo địa chính thể hiện thì tất cả các hộ đều không sử dụng chính xác theo vị trí hình thể như thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mình được cấp. Trong đó, hộ ông Toàn sử dụng tổng diện tích thực tế là 224,6m^2 nhưng lại đang sử dụng 5,3m^2 đã cấp trong GCNQSDĐ của ông Hòa bà Hoa và sử dụng sang phần của ông Thịnh ở phía sau là 47m^2; hộ ông Hòa bà Hoa sử dụng sang phần đất đã cấp trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông Toàn là 47m^2. Cũng thấy rằng, tại Biên bản ghi lời khai ngày 09/7/2024, chính ông Toàn xác nhận: "*Khi chia thừa kế gia đình tôi không tiến hành chỉ ranh giới rõ ràng mà chỉ chia theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng hiện trạng ranh giới từ thời điểm chia đất đến giờ không có gì thay đổi"* (BL 48) đồng thời, hồ sơ vụ án thể hiện năm 2012 ông Toàn đã được sang tên đối với diện tích ông đang sử dụng còn ông Hòa - bà Hòa được cấp đổi lần cuối cùng là năm 2013 (sau khi ông Toàn được cấp). Về diện tích đất ông Hòa - bà Hòa sau lần cấp đổi vào các năm 2000, 2013 có sự biến động giảm từ 2964m^2 xuống 2062,6m^2 và việc các bên sử dụng đất thực tế không đúng với ranh giới đất được cấp trong các GCNQSDĐ (bao gồm cả các thành viên khác trong gia đình ông Toàn) thể hiện việc cấp quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước thực hiện là không chính xác.

[6] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, có cơ sở xác định ranh giới sử dụng đất giữa ông Hòa - bà Hoa với cha ông Toàn là cụ Trung đã được các bên thống nhất xác lập và sử dụng ổn định, lâu dài từ nhiều năm. Ông Toàn không chứng minh được 47m^2 đất mà ông tranh chấp là đất bị ông Hòa - bà Hoa lấn chiếm mà chỉ dựa vào ranh giới trong Giấy CNQSDĐ mà ông được cấp, trong khi GCNQSDĐ này lại được thực hiện cấp dựa trên các số liệu có sẵn trên giấy tờ mà không thông qua việc đo đạc thực địa dẫn đến sai sót về vị trí và diện tích mà các bên thực tế sử dụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Toàn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho ông Hòa - bà Hoa được quyền sử dụng phần đất tranh chấp là có căn cứ, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về phần này. Tuy nhiên, do diện tích đất thực tế sử dụng và diện tích được cấp trong GCN có khác nhau nên các bên có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp mới GCNQSDĐ mà các hộ đã được cấp cho đúng với diện tích đất mà mình đang thực tế sử dụng và kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Toàn, ông Hòa - bà Hoa cho đúng với diện tích thực tế các bên đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên ông Hòa - bà Hoa có quyền, nghĩa vụ này là không đầy đủ cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[7] Chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng vụ án là 4.486.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm và quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án đã quyết định ông Toàn phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện

của ông không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông Toàn không được chấp nhận nên ông Toàn phải chịu 300.000 đồng.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không được chấp nhận.

[11] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Đức Toàn;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai (kèm theo Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án sơ thẩm số 01/2025/QĐ-SĐBSBA ngày 03/10/2025 về án phí);

Căn cứ Điều 98, Điều 99, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Đức Toàn đối với yêu cầu buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Hòa, bà Nguyễn Thị Hoa phải tháo dỡ hàng rào có chiều dài 27.81m (gồm các điểm 3- 4; 4-5; 5-6) và trả lại cho ông Toàn diện tích đất 47m^2 (gồm các điểm 3,4,5,6, B, 3) là một phần trong tổng diện tích đất 202.5m^2 (diện tích thực tế qua đo đạc là 224,6m^2) thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Tân Hưng, xã Bù Đăng, Đồng Nai) được Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297479, số vào sổ CH 01230 ngày 21/12/2012 cho ông Lê Đức Toàn, thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 10010 - 2024 do Công ty TNHH MTV đo đạc và Bản đồ trắc địa Công trình 401 lập ngày 28/10/2024 (kèm theo Bản án này).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Hòa bà Nguyễn Thị Hoa đối với nguyên đơn Lê Đức Toàn;

Công nhận diện tích đất 47m^2 (gồm các điểm 3,4,5,6, B, 3) là một phần trong tổng diện tích đất 202.5m^2 (diện tích thực tế qua đo đạc là 224,6m^2) thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Tân Hưng, xã Bù Đăng, Đồng Nai) được Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297479, số vào sổ CH 01230 ngày 21/12/2012 cho ông Lê Đức Toàn, thể hiện tại Mảnh trích đo

địa chính số 10010 - 2024 do Công ty TNHH MTV đo đạc và Bản đồ trắc địa Công trình 401 lập ngày 28/10/2024 (kèm theo Bản án này).

Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh biến động hoặc cấp mới GCNQSDĐ đối với diện tích đất mà các bên đang thực tế sử dụng theo quyết định tại Bản án này.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297479, số vào sổ CH 01230, do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp ngày 21/12/2012 cho ông Lê Đức Toàn để cấp lại cho ông Lê Đức Toàn (sau khi trừ diện tích 47m^2 đã được công nhận cho bị đơn nêu trên); Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 297786 vào sổ cấp số CH 00094, do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đăng cấp ngày 06/6/2013 cho ông Nguyễn Văn Hòa và vợ là Nguyễn Thị Hoa để cấp lại cho ông Nguyễn Văn Hòa và vợ là Nguyễn Thị Hoa, bao gồm cả phần diện tích đất 47m^2 đã được công nhận nêu trên.

Chi phí tố tụng: Ông Lê Đức Toàn phải chịu 4.486.000 đồng. Số tiền này ông Toàn đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Đức Toàn phải chịu 600.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009750 ngày 24/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án khu vực 12 - Đồng Nai). Phòng Thi hành án khu vực 12 - Đồng Nai hoàn trả cho ông Toàn số tiền 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009226 ngày 30/5/2024.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Đức Toàn phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004576 ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 12 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 12 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi