

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 406/2026/DS-PT

Ngày 09 - 6 - 2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng
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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Phạm Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Thư - 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: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 271/2026/TLPT-DS ngày 06/5/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”. Do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 364/2026/QĐXXST-DS ngày 11/5/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Công T, sinh năm 1989. Địa chỉ: số nhà E, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện C (sau sáp nhập là xã X), thành phố Đ. SĐT: 0982.762.772 (có mặt)

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã X, huyện C (sau sáp nhập là xã X), thành phố Đ. SĐT: 0348822854 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: chị Đào Thị Huyền A, sinh năm 1999; trú tại: ấp Q, xã H, Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/6/2026, được Văn phòng C) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hồng S và ông Lê Văn T2, cùng là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Lê Bùi thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Cùng địa chỉ làm việc tại: số A, đường T, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (ông S có mặt, ông T2 vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ A ấp A, xã X, huyện C (nay là xã X), thành Đồng Nai. SĐT: 0965571412 (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Công T trình bày, tranh luận:

Diện tích đất thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (sau sáp nhập thuộc xã X), có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H và bà Đặng Thị Thùy D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-01-2022. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do trùng với đợt dịch Covid - 19, nên các bên không tiến hành đo đạc lại. Chỉ thấy trên thực địa, ranh giới đất giữa thửa 372 (đất ông T) và thửa 260 (đất ông T1), phía cuối đất của thửa 372 hiện hữu có 01 nhà vệ sinh, diện tích khoảng 6,5m² có từ thời chủ cũ, phần đất trống không có cột mốc, ranh giới. Mặc dù không đo đạc lại, nhưng ông T1 nói với ông T là nhà vệ sinh nằm trên đất của ông T1, ông T tin tưởng vì nghĩ rằng ông T1 có đo đạc lại thửa đất và có nói miệng với ông T1 là cho mượn nhà vệ sinh để sử dụng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T tiến hành kê khai, đăng ký biến động, đồng thời thực hiện thủ tục tách thửa 255 thành các thửa 372 và thửa 373 tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (nay là xã X). Thửa 373 ông T tặng cho người anh ruột, còn thửa 372 thì ông T kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-7-2022, diện tích được cấp là 229,6m².

Vì lý do các thửa đất 372, 260, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (nay thuộc xã X) trước đây chung một chủ, nên chủ đất không tiến hành cắm mốc để phân định ranh của từng thửa đất. Khi nhận đất, ông T tiến hành hợp đồng đo đạc lại, thì xác định phần đất có nhà vệ sinh nằm hoàn toàn trên phần đất thuộc thửa 372, trong khi ông T1 lại cho rằng phần đất có nhà vệ sinh thuộc quyền sử dụng của ông T1, ngoài ra ông T1 còn sử dụng cọc bê tông để cắm mốc, lấn chiếm phần đất có diện tích 27,8m² (phần đất có nhà vệ sinh).

Sau khi có kết quả đo đạc, ông T xác định yêu cầu cụ thể của mình như sau: (1) Yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Bùi Thị T3 trả lại diện tích đất 26,1m² được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 10, 11, 4) thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3834/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1 lập ngày 28-8-2024. (2) Yêu cầu ông T1, bà T3 tháo dỡ 04 trụ bê tông, khung sắt bọc tôn cao 02m, dài 2,9m trên diện tích đất tranh chấp.

Về chi phí tố tụng: ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 17-6-2024, các lời khai tiếp theo trong quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày, tranh luận:

Diện tích đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (nay thuộc xã X) do ông T1 nhận chuyển nhượng chung và cùng thời điểm với đất của nguyên đơn (thửa 255 cũ), có nguồn gốc cùng 01 chủ là ông Phạm Văn H, sinh năm 1977 và bà Đặng Thị Thùy D, sinh năm 1985. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ông T1 và ông T và ông Nguyễn Quốc B (đại diện bên chuyển nhượng) có thỏa thuận đặt cọc

số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), phần của ông T1 đặt cọc số tiền là 1.500.000.000đ, phần của ông T đặt cọc số tiền là 500.000.000đ. Sau khi đặt cọc, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H, bà D tại Văn phòng Công chứng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng cho đến nay.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đối với các thửa 255, 260, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) các bên không tiến hành đo đạc lại, chỉ căn cứ vào vị trí nhà vệ sinh, có 02 cột bê tông có sẵn từ thời chủ cũ, toàn bộ nhà vệ sinh nằm trên phần đất thuộc thửa 260 của ông T1, phần đất tranh chấp hướng tiếp giáp thửa 258 thì tại thời điểm nhận chuyển nhượng và cho đến thời điểm hiện nay không có ranh, mốc gì. Ông T1 khẳng định, ranh giới đất giữa thửa đất của thửa 260 là bờ tường nhà vệ sinh đã được xây dựng cố định trên 10 năm, do chủ cũ xây dựng, được thể hiện trên thực địa là 01 đường thẳng, bắt đầu từ mốc số (12) thể hiện tại bản vẽ lập ngày 28-8-2024, việc này ông T1 biết do chủ cũ là ông B chỉ ranh giới khi giao đất, việc giao đất chỉ tiến hành trên thực tế, do ông B giao đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng, việc giao đất không lập biên bản, hiện tại ông T1 cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc chủ cũ có bàn giao đất lời khai của mình.

Giữa các thửa 254, 255, 257, 258, 260, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (nay thuộc xã X) đã được các chủ đất cũ đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện X cũ cấp giấy từ năm 1997, giữa các thửa đất có ranh giới, cột mốc rõ ràng, đã sử dụng ổn định từ trước cho đến nay, không xảy ra tranh chấp. Theo ông T1, thì kết quả đo đạc thể hiện Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 21-8-2024, trước đây được đo bản thủ công, nay đo bằng vệ tinh nên kết quả đo đạc là không chính xác.

Ông T1 khẳng định, phần đất có nhà vệ sinh, được cắm cọc bê tông và hàng rào khung sắt bọc tôn cao 02m, dài 2,9m nằm trên thửa 260, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (nay là xã X) của ông, vì vậy ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T3 trình bày, tranh luận:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T3 không có văn bản trình bày ý kiến, tại phiên tòa bà T3 trình bày, bà là vợ của ông Nguyễn Văn T1, quyền sử dụng đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X (nay thuộc xã X) là tài sản chung của bà và ông T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà có cùng quan điểm với ông T1, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Công T, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T3.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 có nghĩa vụ tháo dỡ 04 trụ bê tông, và hàng rào khung sắt bọc tôn cao 02m, dài 2,9m, trả lại cho ông Trịnh Công T diện tích đất 26,1m² được giới hạn bởi các điểm (4, 5, 10, 11, 4) thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3834/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1 lập ngày 28-8-2024.

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

Ngày 06/4/2026, ông T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 khẳng định ông T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông T1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 được nộp trong hạn luật định, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc hình thành diện tích đất tranh chấp và quá trình biến động các thửa đất liên quan: Các thửa đất số 260 và 255 (thửa 255 sau này tách thành thửa số 372 và 373), thuộc tờ bản đồ số 88, bản đồ địa chính xã X có nguồn gốc là của ông Nguyễn Bá N và bà Bùi Thị Lan A1 nhận chuyển nhượng từ các chủ sử dụng đất cũ trong khoảng thời gian từ năm 2007 đến năm 2010, trong đó: thửa đất số 260 (có số hiệu thửa cũ là 578, diện tích 2.216,8m²), ông N và bà Lan A1 nhận chuyển nhượng từ bà Doãn Thị H1 và ông Phạm Tuấn N1; thửa đất số 255 (có số hiệu thửa cũ là 579), được ông N, bà Lan A1 nhận chuyển nhượng vào năm 2007 từ bà Phạm Thị L và ông Dương Văn H2, diện tích ban đầu theo hợp đồng là 320m², khi được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCNQSDĐ) thì diện tích tăng thêm 131,5m², nâng tổng diện tích lên thành 451,5m² theo đo đạc thực tế vào năm 2007. Toàn bộ diện tích đất nêu trên đã được ông N, bà Lan A1 kê khai đăng ký hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên ông N, bà Lan A1 vào năm 2017. Đến năm 2019, do thay đổi nơi cư trú, ông N và bà Lan A1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất này cho ông Phạm Văn H. Ông H sau đó đã được cập nhật, đăng ký biến động và cấp GCNQSDĐ theo quy định.

[3] Quá trình tố tụng, cả ông T và ông T1 đều thừa nhận ban đầu ông T1 là người thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông H và D các thửa 260 và 255 (gốc). Tuy nhiên, do ông T1 không đủ tiền nên rủ ông T cùng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, trong đó ông T1 nhận chuyển nhượng thửa 260, ông T nhận chuyển nhượng thửa 255. Do đó: Ngày 11-01-2022, ông Phạm Văn H cùng vợ là bà Đặng Thị Thùy D ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 260 có diện tích 2.216,8m² cho ông Nguyễn Văn T1. Ngày 20-01-2022, ông T1 được xác nhận quyền sở hữu tại trang số 4 của GCNQSDĐ (BL 202) và được cấp đổi GCNQSDĐ mới vào ngày 08-4-2024 với diện tích bảo toàn là 2.216,8m² (BL 206). Quá trình sử dụng đất ghi nhận diện tích thuộc thửa số 260 này ổn định, không có biến động tăng giảm trên thực địa. Cùng ngày 11-01-2022, ông Phạm Văn H và bà Đặng Thị Thùy D chuyển nhượng toàn bộ thửa 255 có diện tích 451,5m² cho ông Trịnh Công T. Trong quá trình kê khai và đăng ký biến động, ông T đã tiến hành thủ tục tách thửa đất số 255 thành 02 thửa đất mới, gồm: thửa đất số 372 (diện tích 282,6m²) được cấp GCNQSDĐ mới vào ngày 20/7/2022 và thửa đất số 373 (diện tích còn lại). Tổng diện tích đất sau khi tách thửa của 02 thửa đất này vẫn giữ nguyên 451,5m² (các BL 170-174).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 26,1m² là một phần của thửa đất số 372 và kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng:

[5] Theo các GCNQSDĐ đã cấp cho các chủ sử dụng trước khi ông T1, ông T nhận chuyển nhượng lại, qua các lần đổi giấy mới, sang tên chủ sử dụng thì thửa đất 260 và 255 không có sự thay đổi về hình thể. Về diện tích: thửa 260 không có biến động tăng, giảm về diện tích. Diện tích đất thuộc thửa 255 có biến động tăng từ 320m² lên 451,5m² (tăng thêm 131,5m²) là do “*bản đồ cũ xác định sai ranh*” theo xác nhận ngày 04-9-2016 của Ủy ban nhân dân xã X (cũ) tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Bá N ngày 25-8-2016 ” (BL số 241). Nhưng, việc tăng diện tích này đã được điều chỉnh biến động và cấp vào GCNQSDĐ mới từ thời ông Nguyễn Bá N còn là chủ sử dụng, trước khi vợ chồng ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.

[6] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khi mới nhận chuyển nhượng các thửa đất cả ông T và ông T1 đều nghĩ nhà vệ sinh là thuộc thửa đất 260 của ông T1 nên ông T có hỏi mượn nhà vệ sinh này để sử dụng. Sau đó, ông T tiến hành đo đạc lại đất thì phát hiện diện tích đất 26,1m² trong đó có nhà vệ sinh là thuộc thửa đất 255 gốc mà ông T đã nhận chuyển nhượng nên yêu cầu ông T1 trả cho ông phần đất này. Xét trình bày của phía bị đơn cho rằng ngay từ khi ông T, ông T1 nhận chuyển nhượng đất từ ông H và D thì ông T đã không nhận diện tích 26,1m² là đất của ông T, điều này thể hiện ở việc ông T hỏi mượn nhà vệ sinh trên phần đất 26,1m² để sử dụng; ranh giới đất hai nhà đã được xác định bằng 02 cọc bê tông cũ (có vị trí cắt ngang một phần nhà vệ sinh) và cột mốc bê tông, hàng rào do bị đơn đầu tư sau khi nhận đất vào năm 2022 đồng thời cho rằng theo tập quán của địa phương thì các bên nhận chuyển nhượng chỉ căn cứ vào thực tế sử dụng mà không căn theo ranh trong Giấy CNQSDĐ, thấy rằng: mặc dù, ông T1 cho rằng ranh giới

đất đã có 02 cọc bê tông nhưng bị đơn không chứng minh được có việc khi cùng nhau nhận chuyển nhượng đất thì ông T, ông T1 đã thống nhất ranh giới đất theo các cọc bê tông này trong khi phía nguyên đơn không thừa nhận đây là ranh. Việc bị đơn cho rằng chỉ căn cứ vào tập quán địa phương, các hộ dân chỉ sử dụng, mua bán đất theo thực tế mà không căn theo GCNQSDĐ là không phù hợp và không chứng minh được lời trình bày của mình là đúng. Trong khi, sau khi chuyển nhượng vào ngày 20/01/2022 ông T1 được điều chỉnh biên động sang tên trên GCNQSDĐ đã cấp cho ông H bà D, ngày 20/7/2022 ông T mới được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 372 trong đó có 26,1m² tranh chấp, sau đó đến ngày 08-4-2024 bị đơn ông T1 tiếp tục được cấp đổi GCNQSDĐ mới đối với thửa 260 với hình thể không thay đổi (cạnh giáp với thửa 372 là một đường thẳng) và diện tích được cấp không có phần đất 26,1m² tranh chấp nhưng ông T1 lại không khiếu nại hay yêu cầu cơ quan nhà nước điều chỉnh lại GCNQSDĐ là mâu thuẫn (nếu ông T1 được cấp phần đất này thì hình thể không còn là đường thẳng). Bên cạnh đó, theo lời vợ chồng ông N và bà Lan A1 thì: trên thửa 579 (sau đổi thành thửa 255) ông bà có xây dựng nhà cấp 4, khi xây dựng thì phía cuối đất tiếp giáp thửa 578, lúc này thuộc quyền sử dụng của bà H1, ông N1 là 01 nhà vệ sinh có kết cấu móng, cột gạch trần bê tông cốt thép, nền lát gạch Ceramic, diện tích khoảng hơn 6,5m², ranh giới giữa thửa đất 578 và thửa 578 là mép tường của nhà vệ sinh phía cuối đất hướng tiếp giáp thửa 578, vì lúc này mặt sau của thửa đất đã xây dựng hết phần đất của thửa 255 và phần đất mua thêm 131,5m² (nay là thửa 372). Vì vậy, nhà vệ sinh này nằm hoàn toàn trên phần đất thuộc thửa 255 (nay là thửa 372). Cũng theo ông N và bà Lan A1, thì ranh giới giữa thửa 578 (nay thuộc thửa 260) và thửa 579 (thuộc thửa 255, sau đó tách thành thửa 372, 373) là “*một đường thẳng*”. Đối chiếu với hình thể thửa đất số 255 (thửa cũ); các thửa 372, 373 (thửa mới tách ra từ thửa 255) và thửa 260 được cấp trong các GCNQSDĐ và hình thể các thửa đất trong đó có phần đất đang tranh chấp thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3834/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1 lập ngày 28-8-2024 thì lời trình bày của ông N, bà Lan A1, chủ đất cũ là phù hợp với thực tế sử dụng đất.

[7] Từ những nội dung trên, thấy rằng ông T và ông T1 cùng nhận chuyển nhượng một thời điểm, do thửa đất 260 của ông T1 và thửa 255 (gốc) của ông T đều có chung chủ sử dụng cũ là vợ chồng ông N-bà Lan A1, sau đó là vợ chồng ông H- bà D; ông T và ông T1 nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông H bà D theo diện tích đã cấp trên Giấy CNQSDĐ mà không có sự thỏa thuận về diện tích thực tế; mặc dù, ban đầu có việc ông T hỏi mượn ông T1 nhà vệ sinh trên phần đất 26,1m² tranh chấp để sử dụng nhưng việc này xuất phát từ sự nhầm lẫn của các bên, tức cả ông T và ông T1 đều lầm tưởng phần đất này thuộc thửa 260 của ông T1 dẫn đến việc sau khi cho mượn ông T mượn thì gia đình ông T1 đã lập hàng rào xác lập quyền sử dụng của mình đối với phần đất này là không đúng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông vợ chồng Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 có nghĩa vụ tháo dỡ 04 trụ bê tông, và hàng rào khung sắt bọc tôn cao 02m, dài 2,9m, trả lại cho ông Trịnh Công T diện tích đất 26,1m² được giới hạn bởi các điểm (4, 5, 10,

11, 4) thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3834/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1 lập ngày 28-8-2024 là phù hợp. Kháng cáo của ông T1 không được chấp nhận.

[8] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T3 phải chịu là có căn cứ nên cần giữ nguyên quyết định về phần này của Bản án sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông T1 không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu 300.000 đồng.

[10] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai;

Căn cứ các điều 26, 37, 271, 272, 273, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 164, 166, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 26, 29 của 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Công T, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất với bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T3.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Bùi Thị T3 có nghĩa vụ tháo dỡ 04 trụ bê tông, và hàng rào khung sắt bọc tôn cao 02m, dài 2,9m, trả lại cho ông Trịnh Công T diện tích đất 26,1m² được giới hạn bởi các điểm (4, 5, 10, 11, 4) thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3834/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1 lập ngày 28-8-2024.

(Hiện trạng tài sản trên đất được mô tả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06-8-2024; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 06-01-2026 và Chứng thư Thẩm định giá số 288/2026/26 ngày 13 tháng 01 năm 2026 của Công ty Cổ phần T4; ranh giới đất được thể hiện và ghi chú tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3834/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C1 lập ngày 28-8-2024, được đính kèm theo bản án này).

Chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm phải hoàn trả cho ông Trịnh Công T số tiền chi phí tố tụng là 32.550.000 (ba mươi hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho nguyên đơn Trịnh Công T số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0011828 ngày 28-12-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - Đồng Nai) và biên lai số 0011780 ngày 18-12-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai. Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009381 ngày 22/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 5 – Đồng Nai ;
- Phòng THADS khu vực 5 – Đồng Nai ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đinh Thị Quý Chi