

**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: 534/2026/DS-PT

Ngày: 28-7-2026

*V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất và tháo dỡ công
trình 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: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Trần Phương Đông

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Lê Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 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 427/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2026, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 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 501/2026/QĐ-PT ngày 29/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Luyên, sinh năm 1975

Địa chỉ: 71B/2, tổ 9B, khu phố An Bình, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Triệu Thị Thúy, sinh năm 1996

Địa chỉ: 2/4, tổ 2, khu phố Bình Thiện, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Thái Xuân Trí – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Long, sinh năm 1961

Địa chỉ: 71B/2, tổ 9B, khu phố An Bình, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Nghĩa, sinh năm 1961

Địa chỉ: đường Nguyễn Phúc Chu, tổ 12, khu phố 5, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Chị Hoàng Thị Oanh, sinh năm 1997;

2/ Anh Nguyễn Thành Đạt, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: 71B/2, tổ 9B, khu phố An Bình, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Triệu Thị Thúy, sinh năm 1996.

3/ Bà Ngô Thị Tình, sinh năm 1964

Địa chỉ: 71B/2, tổ 9B, khu phố An Bình, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Nghĩa, sinh năm 1961

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên.

(*Tại phiên tòa, bà Hoàng Thị Luyên, bà Triệu Thị Thúy, ông Nguyễn Văn Long và ông Phạm Văn Nghĩa có mặt, còn lại vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Hoàng Thị Luyên và chồng là ông Nguyễn Ngọc Tiến, sinh năm 1964, mất năm 2005 có một phần đất và căn nhà tại địa chỉ: 71B/2, tổ 9B, khu phố An Bình, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai; thửa đất số 178, tờ bản đồ số 14 (nay là tờ bản đồ số 300), có diện tích 396,80m²; trên đất đã xây dựng một căn nhà cấp 4 có kết cấu nhà cột gạch, tường gạch, mái tôn với diện tích xây dựng 86,59m²; diện tích sử dụng 80,53m².

Nguồn gốc của nhà đất trên như sau: Ngày 17/10/1990, ông Nguyễn Văn Long viết giấy sang nhượng đất đai cho ông Nguyễn Ngọc Tiến; diện tích đất ông Long sang nhượng cho ông Tiến là 320m², ngang 8m, dài 40m; vị trí đất như sau: Phía đông giáp nhà ông Long, phía tây giáp nhà ông Ngõi, phía Nam giáp đường đất vào khu dân cư, phía Bắc giáp con suối nhỏ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vào năm 1991, vợ chồng bà Luyên xây trên đất một căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 86,59m², ngang 4m, dài 21,65m. Vì muốn nhà cửa thông thoáng cho nên khi xây dựng nhà ở, vợ chồng bà Luyên xây nhà phần giữa đất và 02 bên hông nhà có chừa một phần diện tích đất nhỏ. Vì tin tưởng hàng xóm đều là những người họ hàng thân quen nên vợ chồng bà Luyên không xây bờ rào bao quanh những phần diện tích đất còn thừa

ở 02 bên hông nhà, cũng từ đây mà phát sinh việc lấn đất. Năm 2002, Nhà nước có đợt kê khai đất nên cả gia đình bà Luyên và ông Long cùng tiến hành thủ tục đăng ký kê khai đất. Khi đơn vị đo vẽ tới đo diện tích đất để tiến hành cấp sổ, ông Long đã chỉ ranh đất lấn sang của nhà bà Luyên 0,67m phần mặt tiền. Tại thời điểm đó, vợ chồng bà Luyên tin tưởng ông Long nên không xem xét kỹ việc đo vẽ. Việc chỉ ranh lấn đất của ông Long khiến cho đất của vợ chồng bà Luyên phần mặt tiền đường chỉ còn 7,33m, trong khi trong giấy mua bán ngày 17/10/1990 ông Long bán cho vợ chồng bà Luyên phần đất có chiều ngang 8m.

Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà Luyên đã mở rộng thêm phần diện tích đất phía con suối nhỏ, cho nên diện tích thực tế khi xin cấp giấy dài hơn diện tích đất ông Long đã bán cho vợ chồng bà Luyên (49,64m thực tế sử dụng, so với 40m ghi trong giấy chuyển nhượng). Đến ngày 01/3/2004, vợ chồng bà Luyên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ: 71B/2, khu phố 3, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cấp cho thửa đất số 178, tờ bản đồ số 14, diện tích đất 396,80m²; hồ sơ gốc số 1660; người đứng tên là chồng bà Luyên ông Nguyễn Ngọc Tiến. Năm 2005, ông Tiến đột ngột qua đời, bà Luyên đã đại diện cho các con là Hoàng Thị Oanh và Nguyễn Thành Đạt để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 083695, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/11/2014; thửa đất số 178, tờ bản đồ số 14 có diện tích đất 396,80m²; phần đất này do ông Long lấn 0,67m nên mặt tiền giáp đường chỉ còn 7,33m. Hiện phần đất ông Long và vợ ông Long là bà Ngô Thị Tình cùng đứng tên chủ sử dụng đất của thửa đất số 381, tờ bản đồ số 300 (tờ bản đồ cũ số 14) giáp ranh với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 300 của bà Luyên nêu trên.

Đất thuộc quyền sử dụng bị lấn chiếm, bà Luyên rất bức xúc và đã rất nhiều lần tìm gặp nói chuyện yêu cầu ông Long trả lại cho bà Luyên phần đất ông Long đã lấn sang của gia đình bà Luyên, nhưng ông Long không đồng ý trả đất. Việc này đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà Luyên cũng như các con của bà Luyên. Vì vậy, bà Luyên đã nộp đơn hòa giải nhờ chính quyền địa phương can thiệp và đến ngày 03/7/2018, tại Biên bản hòa giải của UBND phường An Bình, các bên không thỏa thuận được với nhau nên UBND phường An Bình kết luận hòa giải không thành, sau đó bà Luyên đã nộp đơn khởi kiện tại TAND TP. Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) để được tiếp tục xử lý. Tại thời điểm khởi kiện, do bà Luyên chưa có số liệu đo đạc thực tế để biết chính xác diện tích đất ông Long đã lấn chiếm, vì vậy bà Luyên chỉ ước lượng diện tích đất bị lấn chiếm là khoảng 21,35m² (rộng giáp mặt tiền đường 0,13m, rộng chiều giáp suối 0,73m, dài 49,64m), thuộc thửa

đất số 178, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ: 71B/2, tổ 9B, khu phố 12, phường An Bình, thành phố Biên Hòa (nay là tờ bản đồ số 300, phường Trảng Biên), tỉnh Đồng Nai để yêu cầu ông Long trả lại phần đất lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục đo đạc thửa đất tranh chấp. Hiện nay căn cứ theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 06/3/2026, theo hiện trạng sử dụng đất thực tế thì bà Luyên xác định phần đất của bà Luyên bị ông Long lấn chiếm có tổng diện tích là: $31,7\text{m}^2$ ($5,7\text{m}^2 + 26\text{m}^2$) được giới hạn bởi các mốc: 5, 6, 7, 8, 9, 7, 5 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 nêu trên.

Bên cạnh đó, hiện nay trên hiện trạng phần đất 26m^2 mà ông Long, bà Tình đã lấn chiếm của bà Luyên được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 7, 5, theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 06/3/2026, thì ông Long, bà Tình đã xây dựng nhà trọ, lợp mái tôn, do đó trên phần diện tích đất 26m^2 bị lấn chiếm này có tường gạch có diện tích 26m^2 và mái tôn của ông Long, bà Tình.

Bà Hoàng Thị Luyên khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc ông Nguyễn Văn Long và bà Ngô Thị Tình trả lại cho bà Hoàng Thị Luyên phần đất đã lấn chiếm có tổng diện tích $31,7\text{m}^2$ ($5,7\text{m}^2 + 26\text{m}^2$), tọa lạc tại phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc: 5, 6, 7, 8, 9, 7, 5, theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện ngày 06/3/2026;

+ Buộc ông Nguyễn Văn Long và bà Ngô Thị Tình phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất đã lấn chiếm được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 7, 5, theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện ngày 06/3/2026, gồm tường gạch có diện tích 26m^2 và mái tôn, trả lại hiện trạng ban đầu của phần đất này cho bà Hoàng Thị Luyên.

- Ông Phạm Văn Nghĩa là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Long đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tình trình bày:

Ông Nguyễn Văn Long là anh trai của ông Nguyễn Ngọc Tiến (đã chết); bà Hoàng Thị Luyên là vợ của ông Tiến.

Vào năm 1986 ông Long đưa em trai là ông Tiến từ quê (tỉnh Bắc Giang) vào Đồng Nai. Do ông Tiến không có đất ở, đến năm 1989 ông Long cắt một phần đất của ông Long, bà Luyên tặng cho ông Tiến có diện tích khoảng 320m^2 , để ông Tiến có nơi sinh sống, lúc này ông Tiến chưa lấy vợ, đến năm 1997 ông Tiến mới kết hôn với bà Hoàng Thị Luyên; hiện nay phần đất này

chính là thửa đất số 178, tờ bản đồ số 300, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình là chủ sử dụng thửa đất số 381, tờ bản đồ số 300, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai; Thửa đất này tiếp giáp với thửa đất số 178 thuộc quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Luyên hiện nay.

Ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Luyên như sau: ông Long, bà Tình xác định ông bà không lấn chiếm đất của bà Hoàng Thị Luyên; ranh giới thực tế thửa đất của ông bà và ông Tiến đã tồn tại ổn định từ năm 1989 đến nay, không có thay đổi gì cả; nếu có sự thay đổi ranh giới thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) là do sai lệch, nhầm lẫn trong quá trình đo đạc cấp GCNQSDĐ cho hai bên. Tuy nhiên ông Long, bà Tình vẫn chấp nhận ranh giới, diện tích theo GCNQSDĐ được cấp cho hai bên.

Do vậy căn cứ theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án so với GCNQSDĐ được cấp; ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình tự nguyện đồng ý trả lại cho bà Hoàng Thị Luyên diện tích đất 26m² được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 7, 5 tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 06/3/2026 và đồng ý tháo dỡ công trình xây dựng nằm trên phần đất này để trả lại đất cho bà Hoàng Thị Luyên.

Đối với phần đất 5,7m² được giới hạn bởi các mốc 7, 8, 9, 7 tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 06/3/2026: đây là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Long, bà Tình thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 300, phường Trần Biên, đã được Nhà nước cấp giấy cho ông Long, bà Tình; nên bà Luyên cho rằng ông Long, bà Tình lấn chiếm phần đất này của bà Luyên là không đúng; ông Long, bà Tình không đồng ý với yêu cầu này của bà Hoàng Thị Luyên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Oanh, anh Nguyễn Thành Đạt trình bày:* thống nhất với ý kiến của bà Hoàng Thị Luyên.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Bà Hoàng Thị Luyên cùng hai con là Hoàng Thị Oanh và Nguyễn Thành Đạt là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 300 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai; đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 083695, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/11/2014.

Căn cứ theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện ngày 06/3/2026, thể hiện hiện trạng sử dụng đất giữa ông Long, bà Tình với bà Luyên so với ranh bản đồ địa chính là ông Long, bà Tình đã lấn sang đất của bà Luyên diện tích 26m² được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 7, 5. Hiện trạng trên phần đất này ông Long, bà Tình đã xây dựng nhà trọ, lợp mái tôn. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, phía ông Long, bà Tình cũng đã trình bày đồng ý tự nguyện trả lại cho bà Luyên diện tích đất 26m² này và đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm này để trả lại hiện trạng ban đầu của phần đất này cho bà Luyên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của ông Long, bà Tình.

Đối với yêu cầu trả lại diện tích đất 5,7m² được giới hạn bởi các mốc: 7, 8, 9, 7 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện ngày 06/3/2026:

Theo Giấy sang nhượng đất ngày 17/10/1990 ký giữa ông Nguyễn Văn Long với chồng bà Luyên là Nguyễn Ngọc Tiến, Đơn xin giao đất ngày 30/5/1991 của ông Long, Bản tường trình nguồn gốc khu đất xin cấp để cất nhà ở ngày 01/7/1991 của ông Long, đều thể hiện phần đất ông Long chuyển nhượng cho ông Tiến có chiều ngang là 8m. Tại phiên tòa hôm nay, phía ông Long cũng thừa nhận đã sang nhượng cho ông Tiến (chồng bà Luyên) phần đất có chiều ngang phía mặt tiền là 8m. Đối với phần đất phía sau giáp suối, có diện tích chiều ngang rộng hơn và dài hơn so với diện tích đất sang nhượng (thực tế sử dụng có chiều dài giáp đất của ông Long là 49,64m, so với 40m ghi trong giấy chuyển nhượng), vì lý do vợ chồng bà Luyên khai phá, coi nói mở rộng thêm, nhưng phần đất tăng thêm này không lấn vào đất thuộc quyền sử dụng của ông Long và cũng không liên quan đến phần đất của ông Long.

Từ những lập luận nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Luyên hoàn toàn hợp pháp và có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Luyên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 158, 160, 163, 164, 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 4, 5, 23, 26, 31, 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 2 của Luật Người cao tuổi;

Áp dụng Pháp lệnh Chi phí tố tụng số 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Luyên:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình phải giao trả cho bà Hoàng Thị Luyên diện tích đất 26m² được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 7, 5 thuộc một phần thửa đất số 178 tờ bản đồ số 300, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 ngày 06/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

- Ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình phải tháo dỡ tài sản công trình xây dựng là phần tường gạch có diện tích 15,22m² và mái tôn nằm trên diện tích đất 26m², để trả lại hiện trạng đất cho bà Hoàng Thị Luyên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Luyên về việc buộc ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình trả lại diện tích đất 5,7m², được giới hạn bởi các mốc 7, 9, 8, 7 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 ngày 06/3/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

3. Về Chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn Long phải chịu 12.345.541 đồng (mười hai triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm bốn mươi một đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản.

Do bà Hoàng Thị Luyên đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản;

Buộc ông Nguyễn Văn Long phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị Luyên số tiền 12.345.541 đồng (mười hai triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm bốn mươi một đồng).

- Bà Hoàng Thị Luyên phải chịu 2.709.997 đồng (hai triệu bảy trăm lẻ chín ngàn chín trăm chín mươi bảy đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản (bà Luyên đã thực hiện xong).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, quyết định án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 07/5/2026, nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 –

Đồng Nai, đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên và đại diện của bị đơn ông Nguyễn Văn Long, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tình thống nhất giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

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, 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: đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, ông Nguyễn Văn Long và bà Ngô Thị Tình giao trả cho bà Hoàng Thị Luyên diện tích đất 26m² thuộc một phần thửa đất số 178 và diện tích đất 5,7m² thuộc một phần thửa đất số 381, cùng tờ bản đồ số 300, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên và đại diện của bị đơn ông Nguyễn Văn Long, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tình thống nhất giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

Ông Nguyễn Văn Long và bà Ngô Thị Tình giao trả cho bà Hoàng Thị Luyên diện tích đất 26m² được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 7, 5 thuộc một phần thửa đất số 178 và diện tích đất 5,7m², được giới hạn bởi các mốc 7, 9, 8, 7 thuộc một phần thửa đất số 381, cùng tờ bản đồ số 300, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 ngày 06/3/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

Ông Nguyễn Văn Long và bà Ngô Thị Tình tháo dỡ phần tường gạch diện tích 15,22m² và mái tôn trên diện tích đất 26m², để giao trả đất cho bà Hoàng Thị Luyên.

[2] Chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đất tranh chấp là 4.055.583 đồng và chi phí định giá tài sản 11.000.000 đồng, tổng cộng 15.055.583 đồng, bà Hoàng Thị Luyên và người đại diện của ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình thống nhất mỗi bên chịu một nửa, thành tiền là 7.527.791 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên phải chịu. Về loại án phí, căn cứ vào nội dung yêu cầu của đương sự và thụ lý của Tòa án cấp sơ thẩm thì tranh chấp giữa bà Luyên với ông Long trong vụ án này chỉ về việc xác định ai là người có quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án thì trường hợp này đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như vụ án không có giá ngạch. Vì vậy, cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm về án phí theo đúng quy định để đảm bảo quyền lợi của bà Luyên.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên kháng cáo nên bà Luyên phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyên;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2026/DS-ST ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Ông Nguyễn Văn Long và bà Ngô Thị Tình giao trả cho bà Hoàng Thị Luyên diện tích đất 26m² được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 7, 5 thuộc một phần thửa đất số 178 và diện tích đất 5,7m², được giới hạn bởi các mốc 7, 9, 8, 7 thuộc một phần thửa đất số 381, cùng tờ bản đồ số 300, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1043/2026 ngày 06/3/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa kèm theo Bản án này.

2. Ông Nguyễn Văn Long và bà Ngô Thị Tình tháo dỡ phần tường gạch diện tích 15,22m² và mái tôn trên diện tích đất 26m², để giao trả đất cho bà Hoàng Thị Luyên.

3. Chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn Long, bà Ngô Thị Tình phải hoàn trả cho bà Hoàng Thị Luyện 7.527.791 (*bảy triệu, năm trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm chín mươi mốt*) đồng tiền chi phí tố tụng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị Luyện phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Hoàng Thị Luyện đã nộp tổng cộng 2.800.000 đồng. Trả lại cho bà Hoàng Thị Luyện 2.500.000 đồng, theo các biên lai thu số 009110 ngày 29/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, số 0007396 ngày 01/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Luyện phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Luyện đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010966 ngày 12/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

6. Trường hợp Bản án 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 Điều 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. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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 thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 - Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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



Phạm Tiến Hiệp