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: **754**/2026/DS-PT
Ngày: 05 – 11 – 2026
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu phá 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 Nguyễn Thị Nga
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An
Bà Đinh Thị Kiều Lương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Lâm Đông Đông - 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 Trần Minh Nhựt - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai trực tiếp vụ án dân sự thụ lý số 771/2026/DS-PT ngày 16/10/2026 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu phá dỡ công trình xây dựng trên đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2026/DS-ST ngày 05/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 04 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 784/2026/QĐ-PT ngày 19/10/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đinh Việt P**, sinh năm 1962, số căn cước công dân 001062043XXX, cấp ngày 10/8/2021; Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH và bà **Nguyễn Thị M,** sinh năm 1965, số căn cước công dân 075165007XXX, cấp ngày 08/12/2025; Nơi cấp: Cục C về TTXH. Địa chỉ: Số A, đường số C, Khu phố S, phường B, thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đình T**, sinh năm 1982, số căn cước công dân 075082016XXX, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH; Địa chỉ: số B đường B, khu phố C (nay là khu phố X), phường H, thành phố Đồng Nai – có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thái H**, sinh năm 1982, CCCD số 040082030XXX, cấp ngày 28/10/2022 – Văn phòng Luật sư

L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ: Số C, đường B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Phan Thị Thúy L**, sinh năm 1965, số căn cước công dân 075165003XXX, ngày cấp 13/3/2025, nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH. Địa chỉ: Khu phố S, phường B, thành phố Đồng Nai – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Phan Thị H1**, sinh năm 1971, số căn cước công dân 040171024XXX, cấp ngày 09/7/2025, nơi cấp: Cục trưởng Cục CSQLHC về TTXH. Địa chỉ: số nhà I đường B, khu phố N, phường B, thành phố Đồng Nai – có mặt.

Do kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Việt P và bà Nguyễn Thị M đối với Bản án dân sự sơ thẩm 128/2026/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Đinh Việt P, bà Nguyễn Thị M, do anh Nguyễn Đình T trình bày:

Nguyên đơn là chủ quản lý sử dụng đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 37, diện tích 318,8m^2 tọa lạc tại khu phố S, phường S, thành phố L, Đồng Nai (nay là phường B, thành phố Đ). Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BT 18047X do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/12/2015 đứng tên nguyên đơn. Nguồn gốc thửa đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Lê Kim P1 năm 2009.

Thửa đất của nguyên đơn giáp với đất của bà Phan Thị Thúy L, phía trước có một khoảng đất trống hình tam giác, khi mua đã có sẵn, lúc mua nguyên đơn có hỏi bà P1 thì bà P1 nói phần đất này thuộc đất của bà P1, chỗ hình tam giác bà L mượn để làm chỗ cho xe chở cám nhà bà L ra vào, còn đất vẫn là của bà P1, khi mua bán vẫn sang tên cho nguyên đơn bình thường.

Bà P1 hiện nay đã chết. Năm 2023 bà L muốn xây tường bao luôn phần đất này nhưng nguyên đơn ngăn cản vì đây là đất đã nhận sang nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L cho rằng đã mua phần tam giác này của bà P1 bằng giấy tay, việc này nguyên đơn không biết, nhưng nguyên đơn mua bán hợp pháp, công khai và đã được cấp giấy. Còn việc mua bán giấy tay của bà L là không đúng quy định pháp luật, không được Nhà nước công nhận.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà L phải di dời cổng để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1,3m^2, thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố S, phường B, thành phố Đồng Nai cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông Đinh Việt P khai: ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn tháp dỡ hàng rào và trả lại cho ông diện tích đất trên.

- Theo các bản tường trình, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn bà Phan Thị Thúy L, do chị Phan Thị H1 đại diện trình bày:

Phần đất tranh chấp 1,3m^2 là do bị đơn mua lại bằng giấy tay của bà Lê Kim P1 vào năm 2005, do thấy diện tích đất mua quá nhỏ và sau đó chúng tôi đã xây dựng hàng rào cách biệt, cán nền bê tông nhằm mục đích lấy góc cua để xe ô tô quẹo vào nhà nên không làm thủ tục tách và nhập vào thửa đất của chúng tôi. Hiện nay vợ chồng bà P1 đã chết, chỉ còn con gái là Lê Thị Thanh N1 biết việc này. Việc chúng tôi sử dụng phần đất này ông P và bà M đều biết vì trước khi ông P, bà M mua thửa đất này, ông bà ở đối diện thửa đất của chúng tôi.

Nay bị đơn đề nghị ông P trả cho bị đơn 30.000.000 đồng để bị đơn làm lại cổng thì bị đơn đồng ý cho nguyên đơn phần đất này và không tranh chấp, vì phần đất này bị đơn đã mua. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn đề nghị ông P xây lại cho bị đơn hai trụ cổng, bị đơn sẽ di dời và trả lại đất cho nguyên đơn.

- Lời khai người làm chứng chị Lê Thị Thu N2: Chị có biết việc mẹ bán đất cho hai bên, cụ thể: thời điểm mẹ chị bán phần đất tam giác cho bị đơn theo Trích lục bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long Thành thì chị còn ở chung với mẹ, mẹ chị bán cho bị đơn phần đất đó với giá 300.000 đồng để bà L làm chỗ quay đầu xe, việc mua bán có viết giấy tay, ông V chồng bị đơn là người viết và hai mẹ con chị ký vào. Lúc bán thì đất trống. Sau đó bà L làm hàng rào và sử dụng luôn cho đến nay. Vài năm sau mẹ chị mới bán hết đất cho nguyên đơn ông P, lúc đó ông P biết phần đất tam giác mẹ chị đã bán cho bà L rồi nhưng vẫn đồng ý mua. Chị xác định đúng chữ ký của chị và mẹ chị trong giấy tay mua bán bị đơn nộp cho Tòa án, họ tên người bán cũng do mẹ chị và chị viết và ký vào. Chị có chứng kiến việc nguyên đơn trao đổi với mẹ nội dung nếu biết đã bán phần đất này thì không mua, mẹ chị có nói vì vậy mới bán rẻ thì nguyên đơn đồng ý, vì lúc đó mẹ chị cũng cần tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2026/DS-ST ngày 05/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Việt P, bà Nguyễn Thị M về việc buộc bị đơn bà Phan Thị Thúy L di dời cổng để trả lại diện tích đất 1.3m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố S, phường B, thành phố Đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 17 tháng 8 năm 2026, nguyên đơn ông Đinh Việt P và bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 128/2026/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà L phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, thành phố Đồng Nai).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm xác định bà N2 tham gia tư cách là người làm chứng là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần phải xác định bà N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Việt P, bà Nguyễn Thị M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm 128/2026/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà L phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, thành phố Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Việt P, bà Nguyễn Thị M làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông P, bà M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc diện tích đất các bên tranh chấp thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 37 phường B là của hộ bà Lê Kim P1, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/6/2009 với diện tích 278.8m^2, số thửa 1744, tờ bản đồ 07 xã S. Năm 2009, nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên từ gia đình bà P1 và được cập nhật chủ sử dụng đất vào ngày 27/7/2009. Năm 2015, do diện tích đất tăng nên nguyên đơn đã làm thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận đất mới số BT180472, diện tích 318.8m^2, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 37, toạ lạc tại khu phố S, phường B, thành phố Đồng Nai. Trên cơ sở Giấy chứng nhận này, nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất 1.3m² hiện bị đơn đang quản lý, sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn di dời cổng, trả lại đất.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Thúy L cho rằng phần diện tích tranh chấp 1,3m^2 có nguồn gốc bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Lê Kim P1 từ năm 2005 (thể hiện qua giấy sang nhượng viết tay). Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã xây dựng hàng rào, cán nền bê tông và sử dụng ổn định, liên tục từ đó đến nay. Lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của bà Lê Thị Thu N2, con của bà Lê Kim P1. Bà N2 xác nhận mẹ bà đã bán phần đất tam giác cho bị đơn để làm chỗ quay đầu xe; việc mua bán có lập giấy tay, chính bà và mẹ bà là người ký vào giấy mua bán. Sau khi nhận chuyển nhượng, bị đơn đã làm hàng rào và quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay, vài năm sau mẹ bà mới chuyển nhượng phần đất còn lại cho nguyên đơn và tại thời điểm đó, nguyên đơn biết phần đất tam giác đã bán cho bị đơn nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Đồng thời, bà N2 xác định chữ ký trong giấy sang nhượng do bị đơn xuất trình đúng là chữ ký của bà và mẹ bà.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 2009 thì hiện trạng thửa đất đã như hiện nay, trên phần diện tích tranh chấp đã có 01 hàng rào cột bê tông, tường gạch tô có song sắt, toàn bộ diện tích lát bê tông; nguyên đơn không biết ai xây dựng và cũng không biết phần đất tam giác này thuộc thửa đất của mình, chỉ đến khi nguyên đơn làm thủ tục để được sang tên quyền sử dụng đất thì mới biết hình thể thửa đất vuông vức, lúc này nguyên đơn hỏi thì được bà P1 xác định phần đất tranh chấp này có cho nhà bị đơn mượn để chạy xe cám ra vào. Tuy nhiên, sau đó, nguyên đơn cũng không hỏi bị đơn về nội dung mượn đất trên, lời trình bày của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận và không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh nên lời trình bày của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng giữa bà P1 và bị đơn chỉ được lập bằng giấy tay, chưa thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng đây là tình tiết chứng minh nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thực tế đối với phần đất tranh chấp. Bị đơn đã quản lý, sử dụng công khai, liên tục, ổn định từ năm

2005; việc sử dụng này được người chuyển nhượng và người làm chứng xác nhận, đồng thời nguyên đơn biết rõ hiện trạng khi nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, việc nguyên đơn khai bà P1 nói cho bị đơn mượn đất là không có căn cứ vì hiện nay bà P1 đã chết, khi mua bán nguyên đơn cũng không trao đổi nội dung này với bị đơn để đòi lại đất.

Như vậy, có thể xác định khi mua thửa đất của bà P1, nguyên đơn đã mua theo hiện trạng thực tế sử dụng, không phải mua theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp. Trong vụ án này, ngoài việc căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn có hành vi lấn chiếm đất sau thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng hoặc chứng minh phần diện tích tranh chấp chưa từng được bà P1 chuyển nhượng cho bị đơn. Ngược lại, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cùng lời khai của người làm chứng đã thể hiện phần đất tranh chấp đã được bà P1 chuyển nhượng cho bị đơn trước khi chuyển nhượng phần đất còn lại cho nguyên đơn và bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn không chứng minh được bị đơn lấn chiếm quyền sử dụng đất của mình nên không có căn cứ để buộc bị đơn phải tháo dỡ cổng và trả lại diện tích đất tranh chấp. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông P, bà M không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2026/DS-ST ngày 05/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên, do ông P, bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Việt P, bà Nguyễn Thị M;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2026/DS-ST ngày 05/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai.

Căn cứ các điều 26, 39, 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai.

Áp dụng 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

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Việt P, bà Nguyễn Thị M về việc buộc bị đơn bà Phan Thị Thúy L di dời cổng để trả lại diện tích đất 1.3m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại khu phố S, phường B, thành phố Đồng Nai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Việt P, bà Nguyễn Thị M.

Hoàn lại cho ông P, bà M số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005989 ngày 22/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng thi hành án dân sự KV4 - Đồng Nai).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông P, bà M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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:
- Viện kiểm sát nhân dân TP Đồng Nai;
- TAND KV 4 - Đồng Nai;
- VKSNDKV 4 – Đồng Nai;
- PTHADS KV 4 -Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự TP Đồng Nai;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nga