

**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: **541/2026/DS-PT**

Ngày: 29 -7-2026

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu tháo dỡ công trình
trên đất; Hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng 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 Phạm Tiến Hiệp

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Lâm Đông Đông - Thư ký viên

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 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 488/2026/DS-PT ngày 07/7/2026 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/DS-ST ngày 29 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 568/2026/QĐ-PT ngày 13/7/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Đồng Nai (địa chỉ cũ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) – có mặt.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Xuân C**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Đồng Nai (địa chỉ cũ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Quang Y**, sinh năm 1970 – Văn phòng luật TNHH M1 - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Đồng Nai. Địa chỉ: A, đường V, phường T, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

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

1. Bà **Đinh Thị M**, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Đ (địa chỉ cũ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) – vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Đồng Nai (địa chỉ cũ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) – có mặt.

3. Bà **Hồ Thị Thanh D1**, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố C, phường T, Thành phố Đ (địa chỉ cũ: Số A, hẻm A, đường V, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) – có mặt.

4. **Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đồng Nai**; địa chỉ: Số A, đường T, tổ B, khu phố C, phường T, Thành phố Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đ:
Bà **Đinh Ngọc Khánh Đ** – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đồng Nai – xin vắng mặt.

*Người kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn Nguyễn Văn D trình bày:* Ông là đồng chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất số 104/5, đường V, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ), phần đất diện tích 299m², thuộc thửa 86 tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917, số vào sổ cấp GCN: H00319 do UBND thành phố B cấp ngày 07/8/2006 cho vợ chồng ông đứng tên sử dụng (ông và vợ Đinh Thị M). Nhà đất nêu trên do ông mua hóa giá vào năm 1992 theo Quyết định số 970/QĐ-UBT ngày 31/7/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất là của Trường hành chính tỉnh Đồng Nai quản lý. Năm 1984, Trường H căn hộ tập thể cho cán bộ, công nhân viên của nhà trường ở, đến năm 1992 trường tiến hành bán hóa giá cho cán bộ, công nhân viên của nhà trường và ông đã được trường duyệt bán căn nhà và đất nêu trên có tổng diện tích là 299m². Ngay sau khi được duyệt ông đã nộp tiền mua hóa giá nhà đất theo đúng quy định, đóng thuế sử dụng đất và gia đình ông đã sinh sống ổn định liên tục từ năm 1992 đến nay. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất Trường hành chính bán hóa giá cho ông có tổng diện tích 299m², cụ thể: chiều ngang phía trước (mặt tiền đường) 6,91m, chiều ngang phía sau là 6,57m, chiều dài là 44,77m và gia đình ông được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Sau khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông cất giấy tờ trong tủ cho đến tháng 3/2023 tình cờ ông kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất

thực tế đang sử dụng thì phát hiện diện tích đất bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông được cấp.

Do đó, ông có ký hợp đồng với Văn phòng Đ1 - Chi nhánh B để đo lại đất, khi có biên bản đo đạc thì các hộ dân giáp ranh thửa đất của ông cùng ký tên, riêng ông Nguyễn Xuân C không ký tên xác nhận. Phần đất đo đạc bị thiếu nêu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917 của vợ chồng ông đứng tên sử dụng, hoàn toàn không có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Như vậy, phần diện tích 36,3m² nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông. Theo bản mô tả đo đạc thì phần diện tích đất thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông có diện tích 36,3m², cụ thể: chiều ngang phía trước (mặt tiền đường) là 0,7m, chiều ngang phía sau là 0,8m, chiều dài 44,77m. Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có xây tường rào bằng gạch cao 2,2m dài 44,77m do ông và ông C cùng xây dựng (phần phía trước do ông xây dài khoảng 22m, phần phía sau do ông C xây dài khoảng 22m). Ông đã nhiều lần yêu cầu ông C tháo dỡ tường rào trả lại phần diện tích đất bị thiếu là 36,3m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông nhưng ông C không đồng ý, thậm chí ông C còn gửi đơn ra UBND Phường B, thành phố B xin hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất nhằm bỏ tước hồ sơ để xin cấp bổ sung phần đất mà ông C đã lấn chiếm của ông nêu trên. Ngày 23/8/2023, UBND phường B, thành phố B (nay là phường T) đã tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C và ông và có biên bản hòa giải không thành.

Phần đất ông đang tranh chấp với ông Nguyễn Xuân C, ông đã sinh sống từ năm 1985 trên phần đất tranh chấp. Đến 1992 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chấp thuận cho Trường hành chính tỉnh Đ bán hóa giá cho ông là cán bộ, công nhân viên của T nên được mua hóa giá căn nhà và đất hiện tại đang ở nên năm 2006 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1985 đến nay và ông xác định hiện trạng diện tích đất không thay đổi. Phần đất của ông giáp ranh đất nhà ông C, ranh giới hai thửa đất là hàng rào kẽm gai sau này được thay thế bằng tường gạch. Gia đình ông xây tường phía trước dài khoảng 22m, phần phía sau do gia đình ông C xây dựng. Đến tháng 03/2023 ông mới phát hiện được diện tích đất trong giấy chứng nhận và sử dụng đất và diện tích đất thực tế sử dụng không bằng nhau vì vậy ông đã làm đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn D yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 giải quyết như sau:

- Yêu cầu gia đình ông Nguyễn Xuân C trả lại phần đất gia đình ông bị thiếu là 36,3m² (tại phiên tòa ông D xác định diện tích 36,3m² được giới hạn các mốc 2, 3, 8, 9, 2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1).

- Yêu cầu gia đình ông Nguyễn Xuân C tháo dỡ bức tường rào cao 2,2m, dài khoảng 22m mà ông C đã xây dựng phía sau để trả lại đất đã lấn chiếm nêu trên cho vợ chồng ông sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Theo ông phần diện tích đất tranh chấp và phần tường rào của ông C xây có giá trị tạm tính là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân C thì ông hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu phản tố, ông đề nghị Q Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân C, vì lý do như sau:

Phần diện tích đất tranh chấp 36.3m² nằm trong tổng diện tích 299m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 21, phường B, thành phố B nay là phường T, thành phố Đồng Nai là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị M đã được UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 980917, số vào sổ cấp GCN: H 00319 do UBND thành phố B cấp cho vợ chồng ông đứng tên sử dụng ngày 07/08/2006. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông mua hóa giá vào năm 1992 theo Quyết định số 970/QĐ-UBT ngày 31/7/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai và đã trả đầy đủ tiền cho Nhà nước theo Biên lai thuế nộp tiền hóa giá nhà năm 1992 và đã thực hiện đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo ND 60/CP (diện hóa giá nhà) gồm: Bản vẽ đất (Hồ sơ kỹ thuật thửa đất) năm 1998; Biên lai thuế nộp tiền hóa giá nhà năm 1992; Biên bản thỏa thuận ranh đất ngày 30/5/1999; Giấy xác nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận số 98/ĐC ngày 25/01/2001; Giấy xác nhận quy hoạch số 90/QH ngày 19/8/2001; Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo ND60/CP ngày 15/7/1998; Bản tính toán giá bán nhà ngày 08/10/1992; Quyết định số 970/QĐ-UBT ngày 31/7/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai; Tờ tường trình nguồn gốc đất 1998; Đơn đăng ký nhà ở và đất ở ngày 03/5/1998 và quá trình sử dụng ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất trong việc đóng thuế sử dụng đất hàng năm cho Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật.

Do trước đây, khi được bản giao đất ông không có kiểm tra diện tích đất thực tế nên không biết đã bị giao thiếu, do đó việc bị đơn ông Nguyễn Xuân C chiếm sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên của vợ chồng ông là không có căn cứ, vì vậy kính yêu cầu Q Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân C và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng ông sử dụng theo quy định của pháp luật. Đối với phần rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông không có ý kiến.

- Về án phí nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền thu thập chứng cứ, tiền xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là 31.011.400 đồng (*ba mươi một triệu không trăm mười một ngàn bốn trăm đồng*) nguyên đơn đề nghị bị đơn phải chịu.

****Theo bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Xuân C trình bày:***

Về nguồn gốc, quá trình khai hoang, cải tạo đất và xây dựng nhà ở: Năm 1984, Trường Hành chính tỉnh Đồng Nai xây dựng một dãy nhà tập thể (nằm ngoài khuôn viên của nhà trường) gồm 5 căn nhà cấp 4 liền kề (mọi người thường gọi tắt là khu 5 gian) cho cán bộ công nhân viên chức của nhà trường ở. Khi đó, vợ chồng ông (ông và bà Nguyễn Thị V) được nhà trường cấp cho 01 căn đầu tiên hay còn gọi là căn số 1 (căn nhà mà gia đình ông Nguyễn Văn D đang ở hiện nay). Vì là căn số 1 nên ngoài phần nhà ở, bên cạnh còn một khoảng đất trống bỏ hoang. Vợ chồng ông đã khai phá, cải tạo thêm phần diện tích đất hoang này để trồng rau ăn và chăn nuôi lợn, gà cải thiện thêm đời sống gia đình. Khi cải tạo đất để trồng trọt, chăn nuôi, ông bà đã tận dụng hàng rào cây hoa anh đào giữa hai ô đất có sẵn để làm ranh giới, đóng thêm cọc thép, giăng dây kẽm gai và lưới B40 để ngăn trâu bò vào phá rau màu, đồng thời làm ranh giới đất và hàng rào từ năm 1984 đến nay. Trong quá trình ông bà khai hoang, cải tạo ô đất bên cạnh khu nhà tập thể, có diện tích khoảng hơn 1.000 m² để làm nơi chăn nuôi heo, gà và trồng thêm rau màu. Có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 01/11/2007 như sau: “Đất do bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Xuân C khai phá từ năm 1982”. Năm 1987 UBND thành phố B cấp cho vợ chồng ông 250m² đất để làm nhà ở, nằm trong số diện tích đất mà ông bà đã khai hoang, cải tạo nêu trên, (cũng là đất của ông bà đang ở hiện nay) theo Quyết định số QĐ số 425/QĐ-UB, ngày 25/02/1987. Sau đó, gia đình ông đã xây dựng nhà ở theo giấy phép số 250/GP- PNE, ngày 27/2/1987. Công ty xây dựng tỉnh Đ, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 9475/CN-SHN ngày 04/4/1988. Như vậy, phần đất ông đang sử dụng là đất có nguồn gốc hợp pháp, được gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1987 (trước thời điểm ông Nguyễn Văn D dọn đến sinh sống và trước cả khi ông Nguyễn Văn D được Nhà nước bán hóa giá nhà). Việc sử dụng đất của ông bà phù hợp với quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Trong suốt quá trình sử dụng đất, không hề có bất kỳ văn bản hay quyết định của cơ quan, Chính quyền địa phương nào xác định phần đất 36,3m² đó thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn D.

Mốc thời gian đến sinh sống: Năm 1984, Trường hành chính tỉnh Đồng Nai phân cho gia đình ông một căn hộ tập thể để ở, đến năm 1987, sau khi làm nhà mới, ông trả lại căn nhà tập thể cho nhà trường. Trường hành chính tiếp tục bố

trí cho gia đình ông C1 và bà H, là nhân viên bảo vệ của nhà trường đến ở. Sau khi ông C1 và bà H chuyển đi nơi khác, T hành chính tiếp tục bố trí cho vợ chồng Ông L và bà H1 là giáo viên của nhà trường đến ở. Khi vợ chồng ông L, bà H1 chuyển đi, T hành chính bố trí cho ông Nguyễn Văn D là lái xe của nhà trường đến ở. Trải qua tất cả các chủ nhà đến ở, trước cũng như sau, hai bên đều hòa thuận vui vẻ không có bất kỳ tranh chấp gì (kể cả gia đình nhà ông Nguyễn Văn D). Ranh giới mốc giới, hàng rào hai bên vẫn giữ nguyên từ trước cho đến bây giờ, không có gì thay đổi. Năm 1992, ông Nguyễn Văn D được hóa giá căn nhà tập thể (nhà đang ở hiện nay), được xác nhận tại “Bản tính toán giá bán nhà” của Hội đồng hóa giá nhà – Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, ngày 08/10/1992 ghi rõ: diện tích trệt là 20,46m²; diện tích nhà phụ là 6,2m²; diện tích chiếm đất là: 42,16m². Tổng cộng cả diện tích nhà ở và đất chiếm có trong hồ sơ hóa giá là 68,82m² (có hồ sơ kèm theo). Ông Nguyễn Văn D cho rằng ông lấn chiếm 36,3m² đất có nguồn gốc từ Trường Chính trị tỉnh Đồng Nai hóa giá cho ông là 299m², việc này không thể hiện trong hồ sơ hóa giá nhà. Hơn nữa, việc hóa giá nhà không đồng nghĩa với việc được công nhận quyền sử dụng đất (Căn cứ: Điều 100 Luật Đất đai 2013).

Thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Gia đình ông Nguyễn Văn D đã yêu cầu đo vẽ và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 21 ngày 07/8/2006. Trong khi đó gia đình tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/3/2012 (cấp sau nhà ông Nguyễn Văn D 6 năm). Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau không thể nào lấn chiếm của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước được.

Việc xây tường rào, ranh giới đất: Sau khi đến ở một thời gian, ông Nguyễn Văn D đã tự phá hàng rào cũ, xây dựng tường rào bằng gạch làm ranh giới đất cố định giữa hai gia đình. Việc xây tường rào là do ông Nguyễn Văn D tự ý xây dựng trước chứ không bàn bạc, trao đổi gì với gia đình ông. Về sau này, gia đình ông có xây tiếp nối thêm phần phía sau. Từ đó đến giờ, đã khoảng 30 năm nay, hai bên sử dụng ổn định, chưa hề có ý kiến thắc mắc hay tranh chấp gì về mốc ranh giới, tường rào hay đất đai. Hiện trạng tường rào này được duy trì ổn định, không thay đổi, không phình ra, tụt lại. Ông Nguyễn Văn D là người chủ động xây dựng tường rào, ranh giới, không thể nào đổ lỗi cho người khác lấn chiếm đất nhà mình được.

Về tài liệu, chứng cứ vụ án: Ông Nguyễn Văn D gửi đến Tòa án “Bản tự khai” đề ngày 09 tháng 01 năm 2024, ông đã khẳng định rằng: “Từ năm 1985 đến nay tôi xác định hiện trạng diện tích đất không thay đổi... Ranh giới hai thửa đất là hàng rào kẽm gai, sau này được thay thế bằng tường gạch. Gia đình tôi

xây tường phía trước dài khoảng 22m, phần phía sau do gia đình ông Nguyễn Xuân C xây tiếp, tổng chiều dài bức tường rào là 44,70m. Theo biên bản thỏa thuận về ranh giới, mốc giới thửa đất của nhà ông Nguyễn Văn D ghi ngày 30/5/1999 với các hộ giáp ranh đã được 04 hộ ký xác nhận không có tranh chấp với nhau. Giấy xác nhận số 98/ĐC, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở của nhà ông Nguyễn Văn D do Ban địa chính thành phố B xác nhận ngày 25/9/2001, có ghi rõ: “sử dụng ổn định không tranh chấp”. Theo biên bản xét duyệt của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở phường B, ngày 15/7/1998, ghi rõ: “Ổn định, không tranh chấp”. Theo Tờ trình nguồn gốc đất, ghi ngày 03/5/1998, có ghi rõ: “Hiện tại không có ai tranh chấp”. Theo Tờ trình nguồn gốc đất, ghi ngày 22/9/1998, có xác nhận của UBND phường B ghi rõ: “... Hiện nay không có ai tranh chấp ...” lúc 14 giờ 30 phút ngày 09/01/2023. Tại Tòa án thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai dưới sự chủ trì buổi làm việc của Thẩm phán Linh Thu H2, với ông Nguyễn Văn D và ông về việc tiếp nhận hồ sơ của hai bên có liên quan đến vụ tranh chấp, bản tự khai và ghi nhận ý kiến của hai bên. Thẩm phán Linh Thu H2 đã đặt câu hỏi với ông Nguyễn Văn D gồm:

Từ ngày gia đình ông Nguyễn Văn D đến ở (từ năm 1986 theo trả lời của ông Nguyễn Văn D với Thẩm phán) trên thửa đất này đến nay, “ranh giới, mốc giới, tường rào giữa hai thửa đất này có thay đổi” gì không? ông Nguyễn Văn D trả lời Thẩm phán là không có gì thay đổi. Từ ngày gia đình ông Nguyễn Văn D đến ở trên thửa đất này đến nay, hiện trạng thửa đất nhà ông “có thay đổi phình ra hay tụt lại” hay không? Ông Nguyễn Văn D trả lời Thẩm phán là không có gì thay đổi, không có phình ra, tụt lại.

Nghĩa vụ chứng minh yêu cầu khởi kiện: Trong đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đã nhiều lần ông khẳng định rằng ông chiếm đất của nhà ông Nguyễn Văn D để sử dụng nhưng ông Nguyễn Văn D không chứng minh được nguồn gốc đất nhà ông từ đâu mà có, đang tranh chấp ở đâu, từ khi nào?. Ông Nguyễn Văn D cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh rằng, ông đã lấn chiếm đất của nhà ông Nguyễn Văn D như thế nào, lấn chiếm khi nào? Bằng cách nào? Trên thực tế, chính đất nhà ông Nguyễn Văn D đang ở hiện nay cũng là công sức của gia đình ông đã khai phá, cải tạo và để lại, chứ gia đình ông Nguyễn Văn D không tham gia gì vào nguồn gốc đất này.

Do đó, ông Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm chứng minh, việc khởi kiện của ông là đúng, không thể yêu cầu Tòa xử theo “niềm tin cá nhân” hay dựa vào lời nói.

Ông là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 99, tờ bản đồ số 21, tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BH 870762 do U cấp ngày 24/9/2012. Diện tích 1.040,7m², trong đó 200m² đất ở đô thị (ODT) và 840,7m² đất trồng cây lâu năm (CLN). Nguồn gốc đất đã rõ ràng do gia đình ông khai phá từ năm 1982, được chính quyền địa phương xác nhận: “Đất do ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị V khai phá sử dụng từ năm 1982. Đến năm 1987 xây nhà ở, được Sở Xây dựng tỉnh X cấp GCN QSHN số 9475/CN-SHN ngày 04/04/1998. Sử dụng ổn định từ đó đến nay”, tại Tờ trình số 443/TTr-TNMT, ngày 06/02/2012 của Phòng T1, thành phố B. Được UBND thành phố B giao đất theo Quyết định số 425/QĐ-UB ngày 25/02/1987. Các tài liệu hồ sơ đất, ranh giới, hàng rào đã được thiết lập và giữ nguyên hiện trạng từ năm 1987 đến nay không thay đổi. Đất của gia đình ông được sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, phù hợp với quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013. Ông khẳng định, từ trước tới giờ, chưa từng có văn bản, quyết định nào của cấp chính quyền xác lập phần đất 36.3m² đó thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn D. Việc ông Nguyễn Văn D tự nhận phần đất thuộc về ông D, khởi kiện ông ra Tòa án yêu cầu tháo dỡ tường rào là hành vi lạm quyền cá nhân. Nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D là không có cơ sở pháp lý, là vu khống, là bôi nhọ danh dự cá nhân, gia đình ông.

Từ các căn cứ ông đã nêu trên, đề nghị Tòa án:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D vì không có căn cứ pháp lý.
- Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông đối với phần đất thực tế hiện gia đình ông đang quản lý, sử dụng.
- Buộc gia đình ông D chấm dứt hành vi cản trở các hoạt động sinh hoạt bình thường trên phần đất của gia đình ông; chấm dứt hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất của gia đình ông. Đồng thời, phải công khai xin lỗi gia đình tôi đối với nội dung “vu khống” vô căn cứ nói trên của ông Nguyễn Văn D.

Đối với đơn phản tố ngày 22 tháng 12 năm 2025, ông yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn D do không có căn cứ pháp luật và không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế cũng như các tài liệu, chứng cứ hợp pháp có trong hồ sơ vụ án.
- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 980917 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/8/2006 đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 21 tại phường B cho ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị M do không đúng diện tích, hiện trạng sử dụng đất thực tế, không đúng với ranh giới sử dụng đất ổn

định và nguồn gốc đất hợp pháp, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Nguyễn Xuân C.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông Nguyễn Xuân C đối với phần đất thực tế hiện đang quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai theo ranh giới sử dụng đất đã tồn tại nhiều năm (tại phiên tòa ông C xác định diện tích 36,3m² được giới hạn các mốc 2, 3, 8, 9, 2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1). Từ đó, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 870762 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/9/2012, đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 21 tại phường B cho ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị V do việc cấp giấy không đúng diện tích, hiện trạng sử dụng đất thực tế.

- Buộc ông Nguyễn Văn D chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của tôi, không tiếp tục đưa ra yêu cầu, hành vi gây bất ổn quan hệ giáp ranh và trật tự khu dân cư.

Ngày 24 tháng 03 năm 2026, ông Nguyễn Xuân C có nộp đơn rút một phần đơn phản tố đối với yêu cầu: Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 870762 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/9/2012, đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 21 tại phường B cho Nguyễn Xuân C do việc cấp giấy không đúng diện tích, hiện trạng sử dụng đất thực tế. Tại phiên tòa ông vẫn giữ nguyên ý kiến này.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị M (vợ ông D):** Thống nhất ý kiến với ông Nguyễn Văn D và có đơn xin xét xử vắng mặt

*** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V1 (vợ ông C):** Thống nhất ý kiến với ông Nguyễn Xuân C và xin vắng mặt.

*** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh D1 trình bày:** Năm 1995, bà mua căn nhà số A là một trong 05 căn nhà do Trường Hành chính tỉnh Đồng Nai bán hóa giá, mỗi căn có chiều ngang 3,3 mét, nằm liền kề nhau. Nhà bà nằm giáp ranh với nhà ông Nguyễn Văn D ở phía bên trái. Khi đến sinh sống tại đây từ năm 1995, gia đình bà đã xây dựng tường rào khép kín xung quanh trước và sau nhà để xác định ranh giới sử dụng đất. Từ thời điểm đó cho đến nay các ranh giới, tường rào giữa các hộ liền kề không thay đổi, các hộ gia đình sinh sống ổn định, liên tục và không phát sinh tranh chấp ranh giới đất đai giữa các hộ. Theo nội dung Thông báo của Tòa án, vụ án dân sự đang được giải quyết là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa: Nguyên đơn: Ông

Nguyễn Văn D và bị đơn: Ông Nguyễn Xuân C Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 24/10/2025 đối với: Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 21 (ông Nguyễn Văn D) và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 21 (ông Nguyễn Xuân C). Theo nội dung Thông báo và Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025, Tòa án cho rằng có một phần diện tích khoảng 0,2 m² thuộc thửa đất số 85 do bà quản lý, sử dụng có liên quan đến việc xác định ranh giới của thửa đất đang tranh chấp. Vì vậy Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Gần đây, ông Nguyễn Văn D cho rằng diện tích đất thực tế của gia đình ông bị thiếu so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông đã khởi kiện một số hộ liền kề với lý do bị lấn chiếm đất. Ngày 24/10/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tổ chức thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng đối với thửa đất số 86 của ông D và thửa đất số 99 của ông C. Tuy nhiên, tại thời điểm Tòa án tiến hành thẩm định và đo đạc, bà không có mặt tại nhà và cũng không nhận được thông báo để tham gia buổi thẩm định này. Sau khi trở về, bà được biết và đối chiếu với nội dung Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025, đoàn thẩm định đã đo vượt qua hàng rào ranh giới cố định giữa nhà bà và nhà ông D, sang phía phần đất của gia đình bà khoảng 34 cm. Phần đất này hiện đang được gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm nay. Sau đó, theo nội dung Thông báo của Tòa án và Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025, có ghi nhận phần diện tích khoảng 0,2 m² thuộc thửa đất số 85 của bà nằm trong phạm vi xác định ranh giới khi đo đạc thửa đất số 86. Căn cứ các Điều 68 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về quyền tiếp cận và sao chụp tài liệu, chứng cứ; Điều 166 Luật Đất đai 2024 về quyền của người sử dụng đất; Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc xác định ranh giới giữa các bất động sản. Quan điểm của bà như sau:

- Phần đất của gia đình bà thuộc thửa đất số 85, được gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1995 đến nay.

- Ranh giới giữa nhà bà và nhà ông Nguyễn Văn D được xác định bằng tường rào và mốc giới thực tế ổn định trong nhiều năm, không có thay đổi.

- Gia đình bà không có tranh chấp đất đai với bất kỳ ai, kể cả ông Nguyễn Văn D.

- Việc đo đạc vượt qua hàng rào ranh giới sang phần đất của gia đình bà khi bà không có mặt và không được thông báo tham gia đã làm phát sinh việc xác định phần diện tích khoảng 0,2m² thuộc thửa đất của bà có liên quan đến vụ án.

- Bà cho rằng phần diện tích đất thuộc thửa đất của bà không phải là đối tượng tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Xuân C, và cần được

xác định rõ ràng để tránh ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà.

- Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà đề nghị Tòa án cho bà được tiếp cận và sao chụp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc đo đạc, bao gồm: Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025; Bản vẽ hiện trạng đo đạc; Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2025; Sơ đồ mốc giới liên quan. Trường hợp cần thiết, đề nghị Tòa án xác minh và đo đạc lại ranh giới giữa thửa đất số 86 và thửa đất số 85 để bảo đảm việc xác định ranh giới đất khách quan, chính xác.

- Đề nghị Tòa án xác định rõ phần diện tích đất thuộc thửa đất của bà không phải là đối tượng tranh chấp trong vụ án, nếu không có căn cứ pháp lý chứng minh điều ngược lại.

- Đề nghị Tòa án bảo đảm việc giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà.

Bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Khi cần thiết bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì thêm và xin vâng mặt.

****Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** bà Đinh Ngọc Khánh Đ là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Nai: Vâng mặt nên không có ý kiến trình bày – Có đơn xin vâng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/DS-ST ngày 29 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc buộc ông Nguyễn Xuân C trả lại diện tích đất 36,3m² và tháo dỡ công trình trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân C.

- Công nhận diện tích đất 36,3m² được giới hạn các mốc 2, 3, 8, 9, 2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị V.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/8/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị M

- Buộc ông Nguyễn Văn D chấm dứt các hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Xuân C đối với phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Xuân C. ông Nguyễn Văn D có trách

nhiệm chấp hành quy định pháp luật, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ liên kề.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân C về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 870762 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/9/2012, đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường B, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Đ) đứng tên ông Nguyễn Xuân C.

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

Ngày 01/6/2026 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.
- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/DS-ST ngày 29 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - 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 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 nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc đất có tranh chấp: Ông Nguyễn Văn D xác định là của Nhà nước giao đất cho Trường chính trị tỉnh Đồng Nai. Năm 1992 ông mua hóa giá theo Quyết định số 970/QĐ-UBT ngày 31/7/1992 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND Thành phố Đồng Nai). Sau khi mua hóa giá, ông đi đăng ký kê khai và

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917 do UBND thành phố B cấp ngày 07/8/2006 tại thửa đất 86, tờ bản đồ số 21, diện tích 299m² tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Đồng Nai) đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị M. Đến năm 2023, ông tiến hành đo đạc lại diện tích đất thì phát hiện hộ liền kề ông Nguyễn Xuân C đã lấn chiếm đất của ông diện tích 36,3m², cụ thể: chiều ngang phía trước mặt tiền đường là 0,7m, chiều ngang phía sau là 0,8m, chiều dài 44,77m. Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có xây tường rào bằng gạch cao 2,2m, dài 44,77m do ông và ông Nguyễn Xuân C cùng xây dựng (phần phía trước do ông xây dài khoảng 22m, phần phía sau do ông Nguyễn Xuân C xây dài khoảng 22m). Bị đơn ông Nguyễn Xuân C xác định nguồn gốc đất do vợ chồng ông khai phá từ năm 1982, việc khai phá đất và quản lý sử dụng đất của vợ chồng ông được chính quyền địa phương xác nhận nên ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D vì cho rằng đất ông ở ổn định lâu dài, giữa hai thửa đất có hàng rào chia ranh giới đất. Ông C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917 do UBND thành phố B cấp ngày 07/8/2006 đã cấp cho ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị M và công nhận phần diện tích đất 36,3m² là một phần thửa đất số 86 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường T thuộc quyền quản lý sử dụng và định đoạt của ông Nguyễn Xuân C và vợ là bà Nguyễn Thị V.

[2.1] Về quá trình quản lý sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn D, bà Đinh Thị M là chủ sử dụng thửa đất số 86 tờ bản đồ số 21 phường T. Ông, bà mua hóa giá đất từ năm 1992, đến năm 2006 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng ổn định đến nay, đất không có thay đổi về hiện trạng. Ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 21 phường T, Thành phố Đ. Ông, bà quản lý sử dụng từ năm 1982 đến nay, đất cũng không thay đổi về hiện trạng quản lý sử dụng. Ranh đất giữa thửa số 86 của ông Nguyễn Văn D và thửa đất số 99 của ông Nguyễn Xuân C có bức tường chia ranh đất, ông Nguyễn Văn D xây dựng phần phía trước có chiều cao 2,2m x dài khoảng 22m; ông Nguyễn Xuân C xây tiếp nối hàng rào cũng có chiều cao 2,2m x dài khoảng 22m. Bức tường làm căn cứ để phân chia quyền quản lý sử dụng đất của hai chủ sử dụng đất.

Như vậy, việc ông Nguyễn Văn D tự xây tường để phân chia ranh đất của mình là sự thừa nhận về ranh đất, mốc giới của hai thửa đất không có sự lấn chiếm của nhau. Hiện trạng thực tế của hai thửa đất phù hợp với lời trình bày bà Hồ Thị Thanh D1 là người giáp ranh với thửa đất ông D1 và người làm chứng Mạc Đình G cũng xác định ranh đất, mốc giới giữa đất ông Nguyễn Xuân C và ông Nguyễn Văn D cũng như với các hộ giáp ranh không thay đổi từ trước đến nay.

Ngoài ra, nguyên đơn ông D cho rằng khi mua hóa giá nhà vào năm 1992 ông không kiểm tra diện tích đất thực tế. Đến năm 2006, ông D và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/8/2006 với diện tích 299m² tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường T. Đến năm 2023 ông Nguyễn Văn D tiến hành đo vẽ lại đất thì phát hiện thiếu diện tích đất 36,3m² được giới hạn các mốc 2, 3, 8, 9, 2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1.

Xét thấy: Theo “Bản tính toán giá bán nhà” ngày 08/10/1992 của Hội đồng hóa giá nhà Sở X với diện tích trệt là 20,46m²; diện tích nhà phụ là 6,2m²; diện tích chiếm đất 42,16m². Ông Nguyễn Văn D có bản khai xác định khi Nhà nước bán hóa giá không lập biên bản kiểm tra và giao nhận tài sản. Tại hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn D đăng ký kê khai cấp giấy đồng loạt, không đo vẽ hiện trạng thửa đất. Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất trên bản đồ địa chính, không kiểm tra rà soát ngoài thực địa nên không thể hiện đúng diện tích đất theo hiện trạng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Xuân C quản lý sử dụng phần đất 36,3m² ổn định, liên tục và lâu dài từ trước.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc buộc ông Nguyễn Xuân C trả lại diện tích đất 36,3m² và tháo dỡ công trình trên đất là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân C:

Do diện tích đất 36,3m² ông Nguyễn Xuân C và vợ Nguyễn Thị V quản lý, sử dụng ổn định liên tục, lâu dài, đất không thay đổi hiện trạng, có hàng rào phân định ranh giới giữa các thửa đất rõ ràng và quá trình quản lý sử dụng không có tranh chấp nên ông C yêu cầu công nhận diện tích đất 36,3m² được giới hạn các mốc 2, 3, 8, 9, 2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Đồng thời, phần diện tích 36,3m² tranh chấp hiện đang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/8/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị M nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn D, bà Đinh Thị M để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng quản lý sử dụng đất là cần thiết.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ngoài lời trình bày phía nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ. Do đó kháng cáo của

nguyên đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/DS-ST ngày 29 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa có căn cứ 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 Nguyễn Văn D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2026/DS-ST ngày 29 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 203, 227, 228, 266, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Điều 175, Điều 176 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 48, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013

- Áp dụng Điều 26, 27, 29 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc buộc ông Nguyễn Xuân C trả lại diện tích đất 36,3m² và tháo dỡ công trình trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân C.

- Công nhận diện tích đất 36,3m² được giới hạn các mốc 2, 3, 8, 9, 2 theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 9071/2025 ngày 29/10/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1 (nay là Thành phố Đ) thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị V.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE980917 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 07/8/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị M

- Buộc ông Nguyễn Văn D chấm dứt các hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Xuân C đối với phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Xuân C. Ông Nguyễn Văn D có trách nhiệm chấp hành đúng quy định của pháp luật, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ liên kề.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân C về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 870762 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/9/2012, đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường B, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Đ) đứng tên ông Nguyễn Xuân C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D được miễn.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn D phải chịu chi phí tố tụng là 31.011.400 (*Ba mươi một triệu không trăm mười một ngàn bốn trăm*) đồng. Ông D đã nộp xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D được miễn.

Các bên đương sự được liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục điều chỉnh, cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

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 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:

- VKSND TP Đồng Nai;
- TAND KV 01 - Đồng Nai;
- VKSND KV 01 - Đồng Nai;
- PTHADS KV 01- Đồng Nai;
- THADS TP Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga

