

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 568/2025/DS-PT
Ngày: 30/9/2025
V/v: “Tranh chấp 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 TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Văn Thành.
2/ Ông Vũ Thế Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 253/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 324/2025/QĐ-PT ngày 23/4/2025; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 35/2025/QĐT-DS ngày 23/5/2025; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 1402/2025/QĐPT-DS ngày 23/9/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 1403/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Thành L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số F đường H, khu phố P, thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc Á, sinh năm 1980; địa chỉ: A B, khu phố H, phường P, thành phố B (nay là phường P), tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà Võ Hồng E, sinh năm 1953.

Bà Võ Thị M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà E, bà M: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố M, thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai; bà Lương Thị L1, sinh năm 1990; địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lâm Thị S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số F đường H, khu phố P, thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Vũ Ngọc Á, sinh năm 1980, địa chỉ: A B, khu phố H, phường P, thành phố B (nay là phường P), tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Võ Lệ C, sinh năm 1952; địa chỉ: đường H, khu phố P, thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông Võ Thành H, sinh năm 1966; địa chỉ: A, khu phố F, phường T, thành phố B (nay là phường , tỉnh Đồng

4/ Ông Võ Minh K1, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố P, thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai.

Ông Á có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Thành L có đại diện theo ủy quyền ông Vũ Ngọc Á trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 1.037m² thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai do cha của ông L là ông Võ Văn X chuyển nhượng cho ông L năm 2005. Năm 2011, ông L đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai vợ chồng ông L, bà S. Trên đất tồn tại căn nhà 03 gian 02 chái. Năm 2003, bà Võ Hồng E là chị của ông L được cha là ông X cất nhà cho để cùng ở trên đất. Sau đó bà Võ Thị M và 02 con bà M về ở cùng bà E trong căn nhà bà E được cha cất cho ở. Ngày 25/12/2021, bà Võ Hồng E và bà Võ Thị M tự ý xây dựng công trình gồm bức tường, nhà bếp, mái che dạng nhà để xe trên thửa đất của ông L nên phát sinh tranh chấp.

Do đó, nay ông Á đại diện ông L yêu cầu Tòa án xét xử buộc bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E tháo dỡ công trình xây dựng gồm tường rào, nhà bếp diện tích 32m² ngang 4m dài 8m, mái che trên sân nhà làm nơi để xe kết cấu cột sắt, đòn tay sắt, lợp tôn ngang 7m dài 8m trên thửa đất 213 tờ 55 thị trấn H của ông L.

** Bị đơn bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E có đại diện ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị L1 trình bày:*

Khoảng năm 1980 - 1981, bà Võ Lệ C được cha là ông Võ Văn X cho cất nhà ở trên thửa đất 213 tờ E thị trấn H. Năm 1990, bà C nhận chuyển nhượng đất trên đường sù và dời nhà lên đường ở cho đến nay. Năm 2003, bà Võ Thị M được cha cho đất chính phần đất trước đây bà C cất nhà, bà M cất nhà ở từ đó cho đến nay. Bà

Võ Hồng E ở nhà thờ nhưng thời gian sau ông L khoá cửa không cho ở nên bà E sang ở cùng bà M.

Bà M, bà E sửa chữa vách tôn, xây thành tường xây và lợp tôn, lót nền gạch thành công trình phụ sử dụng làm nhà bếp và lợp mái che bằng tôn, cột sắt, đòn tay sắt trên phần sân sử dụng từ trước đến nay để làm nơi đậu xe và che nắng, mưa. Công trình xây dựng và mái che sửa chữa chứ không phải xây mới trên phần đất khác mà chính trên phần đất bà M, bà E sử dụng từ năm 2003 khi cha còn sống cho sử dụng đến nay.

Ông K là người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà E không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị S có đại diện ông Vũ Ngọc Á trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 1.037m² thuộc thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai do cha của ông L là ông Võ Văn X chuyển nhượng cho ông L năm 2005. Năm 2011, ông L làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai vợ chồng ông L, bà S. Ông Ảnh đại diện cho bà S yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh K1 trình bày:*

Cha mẹ ông là ông Võ Văn X, bà Nguyễn Thị T có chia tài sản, đất cho 6 người con theo tờ di chúc sao y bản chính năm 1990, anh chị em ông đã nhận và không khiếu nại, còn phần đất thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số 55 diện tích 1.030m² cha ông đã chuyển quyền sử dụng cho ông Võ Thành L toàn quyền sử dụng ngày 16 tháng 9 năm 2015, nhà nước đã công nhận. Ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì với vụ án ông L khởi kiện tranh chấp, ông cũng không yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này. Do bận công việc làm ăn ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành H trình bày:*

Năm 1990, ba của ông tên Võ Văn X gọi ông và anh chị của ông chia tài sản theo giấy di chúc, các anh chị em đã ký tên vào giấy di chúc ngày 10 tháng 10 năm 1990 kèm theo tờ di chúc. Sau đó ngày 16 tháng 9 năm 2005, ba ông chuyển quyền sử dụng đất thửa 213 tờ bản đồ 55 diện tích 1.030m² cho anh ông Võ Thành L được toàn quyền sử dụng và chịu trách nhiệm thờ cúng ông bà. Việc tranh chấp giữa ông L, bà M, bà E ông không liên quan. Ông đề nghị xét xử vắng mặt vì ông không liên quan.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Lệ C trình bày:*

Bà là con ruột của ông Võ Văn X, bà Nguyễn Thị T. Cha mẹ bà có 06 người con gồm: Bà Võ Lệ C, các em Võ Hồng E, Võ Minh K1, Võ Thị M, Võ Thành L, Võ Thành H1. Ngoài ra cha mẹ không còn người con nào khác.

Thửa đất 116 tờ 15 cũ (tài liệu mới thửa 213 tờ 55) thị trấn H là đất của ông bà để lại cho cha bà. Từ xa xưa ông bà cất nhà sinh sống trên đất này, đến đời cha mẹ bà cũng ở trên đất, hiện nay trên đất còn căn nhà ngôi.

Lúc còn sống cha bà có lập tờ di chúc, nội dung di chúc để lại đất, tài sản cho 06 người con. Di chúc đầu tiên cha bà lập có tất cả cùng 06 người con ký vào di chúc. Sau này do di chúc bị thất lạc nên cha lập lại di chúc đề ngày 29/9/1994.

Trong di chúc cha bà ghi: “1) có 700m dườn cây ăn trái không được chia để thằng Võ Thành L ở thờ cúng ông bà”. Đây chính là diện tích đất thửa đất 116 tờ 15 cũ (tài liệu mới thửa 213 tờ 55) thị trấn H nêu trên. Đất này là đất nhà thờ cha giao cho ông L quản lý thờ cúng ông bà, ông L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha bà giao cho ông L đứng tên đất để quản lý thờ cúng ông bà, tổ tiên chứ ông L không phải là chủ sử dụng đất, đây không phải đất riêng của ông L, ông L không được chuyển quyền sử dụng đất cho ai khác.

Khi cha mẹ còn sống ở trên căn nhà thờ cùng các anh em bà. Sau khi bà lập gia đình khoảng năm 1976, 1977 xin cha cất nhà ở riêng ngay tại nền nhà hiện nay bà M, bà E ở đang tranh chấp. Thời gian sau bà dỡ nhà dời lên rẫy sinh sống. Sau đó một thời gian dài, bà E được cha cho về lại nền nhà trước đây bà ở cất nhà sinh sống cho đến nay, bà M cùng các con bà cùng về ở với bà E cho đến nay.

Đất này là đất nhà thờ không thuộc quyền sử dụng của ai, giao ông L quản lý thờ cúng ông bà.

Ông L khởi kiện bà M, bà E là sai trái, bà M, bà E ở trên đất là hợp pháp, đất cha mẹ để lại con ai cũng có quyền sử dụng chung.

Bà không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) đã tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 217, 218, 220, 228, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016, Luật người cao tuổi năm 2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành L đối với bị đơn bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E về tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng và tài sản trên đất.

Buộc bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E tháo dỡ một phần công trình cột sắt, đòn tay sắt, mái tôn tồn tại trên diện tích đất 19,1m² thuộc một phần thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H được giới hạn bởi các mốc A, B, 9, 8, A theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2570/2024 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2024, nguyên đơn ông Võ Thành L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa bản án sơ thẩm; buộc bà Võ Thị H2, bà Võ Thị M dỡ tường rào xây ngang 4m, dài 8m, tổng diện tích 32m² mà bà M, bà E đã tự động xây dựng thêm nối liền bên hông nhà cũ, trả lại hiện trạng ban đầu; Buộc bà E, bà M dỡ mái hiên ngang 8m, dài 7m mà bà M, bà E đã tự động xây dựng thêm trước căn nhà cũ, trả lại hiện trạng ban đầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Thành L2 kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc diện tích đất 1.037m² thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai do cha của ông L2 là ông Võ Văn X chuyển nhượng cho ông L2 năm 2005 và được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 187663 ngày 20/9/2011 mang tên Võ Thành L, Lâm Thị S. Ông L và bà S có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 25/12/2021, bà Võ Hồng E và bà Võ Thị M tự ý xây dựng công trình gồm bức tường, nhà bếp, mái che dạng nhà để xe trên thửa đất, Ủy ban nhân dân xã H đã đề nghị bà E, bà M ngừng thi công, giữ nguyên hiện trạng nhưng sau đó bà E, bà M vẫn hoàn thiện công trình. Do đó, ông L yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng gồm tường rào, nhà bếp do bà E, bà M sửa chữa, xây dựng năm 2022 là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vũ Ngọc Á tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu Tòa án buộc bà E, bà M tháo dỡ công trình xây dựng mới nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Đối với việc bà M, bà E lợp mái hiên bằng tôn một phần quyền sử dụng đất, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và mở lối đi vào nhà thờ mà ông L đang quản lý sử dụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà M, bà E tháo dỡ một phần công trình cột sắt, đòn tay sắt, mái tôn trên diện tích đất thuộc thửa 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N (nay là xã N) được giới hạn bởi các mốc (7,8,11,12,7) theo

Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1023/2025 ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thành L thực hiện trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

Nguồn gốc diện tích đất 1.037m² thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai do cha của ông Võ Thành L là ông Võ Văn X chuyển nhượng cho ông L năm 2005. Ngày 15/11/2005, ông Võ Thành L được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 859438. Đến năm 2011, ông L thực hiện thủ tục cấp đổi và được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 187663 ngày 20/9/2011 mang tên Võ Thành L, Lâm Thị S. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không tranh chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên nên đây là quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Thành L, bà Lâm Thị S. Ông L và bà S có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Trên đất tồn tại căn nhà 03 gian 02 chái. Năm 2003, bà Võ Hồng E là chị của ông L được cha là ông X cất nhà cho để cùng ở trên đất. Sau đó bà Võ Thị M và 02 con bà M về ở cùng bà E trong căn nhà bà E được cha cất cho ở. Ngày 25/12/2021, bà Võ Hồng E và bà Võ Thị M tự ý xây dựng công trình gồm bức tường, nhà bếp, mái che dạng nhà để xe trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà S nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E thừa nhận là chủ sở hữu công trình xây dựng tường xây làm vách nhà bếp, mái tôn nhà bếp nền gạch và mái che trên sân nhà làm nơi để xe kết cấu cột sắt, đòn tay sắt, lợp tôn xây dựng trên thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số E thị trấn H. Theo phía bị đơn thì vị trí công trình xây dựng trước đây là vách tôn, mái lợp tôn cũ, nền xi măng sử dụng từ năm 2003, nay sửa chữa lại bỏ vách tôn thành tường gạch xây tô, thay mái tôn cũ lợp tôn mới, nền sửa lại lát gạch men, phần sân trước đây đã có sẵn và sử dụng làm sân sau này dựng cột sắt và lợp thêm mái tôn để tạo thành mái hiên che mưa nắng và làm nơi để xe.

Sau khi biết bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E tự ý xây dựng trên đất, ông Võ Thành L đã làm đơn khiếu nại đến UBND thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh

Đồng Nai. Tại biên bản làm việc ngày 07/01/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn H đã ghi nhận hiện trạng mà bà E, bà M đang thi công gồm: Đã xây dựng 02 bờ tường gạch, tô tường, ốp gạch men và đang tiến hành lợp mái tôn. Ủy ban nhân dân thị trấn H đã đề nghị bà E, bà M ngừng thi công, giữ nguyên hiện trạng nhưng sau đó bà E, bà M vẫn lợp mái tôn, hoàn thiện công trình xây dựng và sử dụng đến nay.

Như vậy, thời điểm bà Võ Hồng E, bà Võ Thị M xây dựng thêm 02 bức tường gạch cao khoảng 04m, chưa lợp tôn thì ông L, bà S là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai không đồng ý. Ông L, bà S đã tiến hành khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ việc, UBND thị trấn H đã yêu cầu bà E, bà M ngừng thi công, giữ nguyên hiện trạng nhưng bà M, bà E không chấp hành, vẫn tiếp tục hoàn thiện để đưa vào sử dụng. Do đó, mặc dù trước đây bà E, bà M đã dựng vách tôn để làm bếp, hiện nay không còn và tiến hành xây mới nhưng không được vợ chồng ông L, bà S đồng ý, không được chính quyền địa phương cho phép nên ông L yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng gồm tường rào, nhà bếp do bà E, bà M sửa chữa, xây dựng năm 2022 là có căn cứ.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2025, Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1023/2025 ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Nhơn Trạch thì khu vực bà E, bà M xây dựng mới được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) có diện tích 38m² và có kết cấu: Tường gạch xây tô ốp gạch ceramic cao 1,5m, cột gạch, xà gồ sắt, mái lợp tôn; tủ bếp nhôm kính, bàn bếp bằng đá hoa cương, nền gạch ceramic.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà S là ông Vũ Ngọc Á tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu Tòa án buộc bà E, bà M tháo dỡ công trình xây dựng mới được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) có diện tích 38m². Xét thấy việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông L là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận, cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Như nhận định ở trên, ông Võ Thành L và bà Lâm Thị S là chủ sử dụng hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai. Phía bà M, bà E lợp mái hiên bằng tôn nhưng không được sự đồng ý của ông L, bà S, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và mở lối đi vào nhà thờ mà ông L đang quản lý sử dụng thờ cúng. Do đó, buộc bà M, bà E phải tháo dỡ một phần công trình cột sắt, đòn tay sắt, mái tôn trên diện tích đất thuộc thửa 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N (nay là xã N) là có căn cứ.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2025, Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1023/2025 ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Nhơn Trạch thì phần diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (8,9,10,11,8) là đất trống; diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (7,8,11,12,7) phía trên do bà M, bà E lợp tôn nên cần buộc tháo dỡ phần công trình này là phù hợp quy định tại Điều 166 Luật đất đai 2013.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận một phần nên bà M, bà E phải chịu 2.100.000 đồng; ông L phải chịu 2.100.000 đồng chi phí tố tụng. Ông L đã nộp đủ nên bà M, bà E phải trả lại số tiền này cho ông L.

[5] Về án phí:

Bà Võ Thị E1, bà Võ Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Thành L. Hủy và đình chỉ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) do nguyên đơn rút đơn khởi kiện; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) do khách quan.

2/ Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 217, 218, 220, 228, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2013/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016, Luật người cao tuổi năm 2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành L đối với bị đơn bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E về tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng và tài sản trên đất.

2.1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành L về việc buộc bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E phải tháo dỡ khu nhà bếp có diện tích 38m² và có kết cấu: Tường gạch xây tô ốp gạch ceramic cao 1,5m; cột gạch, xà gồ sắt, mái lợp tôn; tủ bếp nhôm kính, bàn bếp bằng đá hoa cương, nền gạch ceramic, được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1023/2025 ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Nhơn Trạch.

2.2. Buộc bà Võ Thị M, bà Võ Hồng E phải tháo dỡ một phần công trình mái hiên cột sắt, đòn tay sắt, mái tôn tồn tại trên diện tích đất 28,5m² thuộc một phần

thửa đất 213 tờ bản đồ địa chính số 55 thị trấn H, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (7,8,11,12,7) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1023/2025 ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Nhơn Trạch.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Võ Thị E1, Bà Võ Thị M phải trả lại cho ông Võ Thành L 2.100.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

- Bà Võ Thị E1, Bà Võ Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Võ Thành L phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007515 ngày 17/3/2022 của Cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai). Hoàn trả cho ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn dư.

- Hoàn trả cho ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0018326 ngày 19/9/2024 của Cơ quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đồng Nai).

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

- 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, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND Khu vực 2 – Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 2 – Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung