

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 267/2026/DS-PT

Ngày: 13/4/2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu tháo dỡ công trình 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: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương

Bà Đào Thị Kiều Vân

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 693/2025/TLPT-DS ngày
04/12/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công
trình trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa
án nhân dân khu vực 3 – tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 656/2025/QĐ-PT
ngày 11 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2026/QĐ-
PT ngày 14/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đàm Mùi M, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Số F, tổ D, ấp B, xã A, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị O, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã A, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Duy B,
Văn phòng L, Đoàn Luật sư T3 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Bá N, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Số F, tổ D, ấp B, xã A, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Đàm Đạo Đ, sinh năm 1990 (có mặt).

3/ Ông Đàm Đạo H, sinh năm 2001 (vắng mặt).

4/ Bà Ninh Vũ Anh N1, sinh năm 2001 (vắng mặt).

5/ Cháu Đàm Hưng T, sinh năm 2023 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã A, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đàm Mùi M trình bày:***

Bà và ông Phạm Bá N là chủ sở hữu thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3 xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã A, tỉnh Đồng Nai). Thửa đất của bà giáp ranh với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 3, xã A của bà Đỗ Thị O. Ranh giới cũ của hai thửa đất là hàng cây xoan và dâm bụt nhưng sau đó các cây này chết dần. Đến ngày 25/4/2021, bà phát hiện bà Đỗ Thị O đã xây dựng tường rào lấn sang phần đất của bà chiều rộng khoảng 30 cm, chiều dài khoảng 60m. Phần đất mà bà O đã xây lấn có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp đất phần đất còn lại của bà, phía Tây giáp đất bà O, phía Đông giáp phần đất còn lại của bà.

Bà đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A hòa giải về vấn đề tranh chấp đất. Ngày 20/10/2021, Ủy ban nhân dân xã A đã tiến hành hòa giải cho các bên nhưng không thành.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đỗ Thị O phải tháo dỡ hàng rào, hàng rào xây dựng trên đất lấn chiếm và trả lại nguyên trạng diện tích đất 6.4 m² (giới hạn bởi các điểm 2, 27, 26, 21, 20, 2) theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 3642/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4) thuộc một phần thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho gia đình bà. Đối với phần diện tích do bà O đã xây dựng nhà tiền chế (các mốc 26, 23, 22, 21, 26) tích đất 15.5 m² thì bà đề nghị trả lại cho bà giá trị bằng tiền theo chứng thư thẩm định giá là 155.000.000 đồng.

Khi bà O xây hàng rào và nhà tiền chế thì các bên không thuê cơ quan chức năng nào vào đo mốc ranh, các bên có ra chỉ mốc ranh để thợ nhà bà O làm.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 5.3 m² (giới hạn bởi các điểm 23, 10, 9, 8, 22, 23).

Về chi phí tố tụng và án phí: Yêu cầu bị đơn phải chịu theo quy định.

**** Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Đỗ Thị O trình bày:***

Ngày 16/02/1990, bà mua đất của ông Nguyễn Văn Q cùng với vợ ông Q là bà Đỗ Thị M1 và con trai ông Q là Nguyễn Văn H1 diện tích đất 0,6 ha (06 xào), thời điểm bà mua đất vào năm 1990 thì đất chưa được Nhà nước cấp số tờ, số thửa. Việc mua bán đất giữa vợ chồng bà với gia đình ông

Nguyễn Văn Q có xác nhận của chính quyền địa phương xã A đề ngày 17/02/1990 do Phó chủ tịch xã ông Trần Văn G ký, xác nhận, đóng dấu.

Ngày 19/01/1998, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 596192, tờ bản đồ 03, thửa đất số 564, diện tích đất được Nhà nước cấp 4165 m², trong đó đất thổ cư là 300 m², đất trồng cây lâu năm là 3865 m². Thời điểm vào năm 1998, Nhà nước cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà (ông Đàm Q1) thì bên cạnh thửa đất nhà bà là ông (bà) Nguyễn Trọng T1 và bà Nguyễn Thị V (gia đình nhà ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 23/6/1997, diện tích đất được cấp gồm 02 thửa 563 và 785, tờ bản đồ số 03, diện tích 897 m²). Diện tích đất của gia đình nhà bà giáp ranh với diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Trọng T1 và bà Nguyễn Thị V đã được xác định ranh giới bằng cột mốc bê tông. Sau đó ông T1 bán 01 phần đất giáp ranh với đất của bà cho ông Nguyễn Văn N2. Việc ông T1 bán đất cho ông N2 có sự chứng kiến của bà (ông N2 mua phần đất của ông T1 ngang 6 mét, dài hơn 70 mét). Ông N2 quản lý phần diện tích đất và căn nhà cấp 4 sát với phần diện tích đất của gia đình bà. Năm 2000, ông N2 đã bán phần đất trên cho bà Đàm Mùi M (khi bán thì bà không biết ông N2 bàn giao diện tích đất cho bà M như thế nào). Sau khi mua đất của ông N2 thì bà M xây dựng nhà cửa vào năm 2000, khi bà M xây dựng nhà cửa thì căn cứ vào cột mốc bê tông đã được xác định mốc ranh giới trước đó giữa gia đình bà với ông T1 (có hình ảnh kèm theo) và bà M quản lý phần đất đã mua của ông T1 (chủ cũ) và ông N2 (người bán đất cho M).

Năm 2004, thì gia đình bà xây dựng tường rào ranh giới + ki ốt để làm chợ cho thuê để buôn bán, khi xây dựng thì căn cứ vào cột mốc bê tông gia đình bà xây dựng tường rào và khi tiến hành xây dựng thì bà M không có ý kiến gì.

Năm 2017, gia đình bà xây dựng nhà cửa thì lúc này bà M yêu cầu gia đình nhà bà phải trả đường ranh ở phía sau nhà bà M vì lý do bà M cho rằng gia đình bà lấn chiếm đất ở phía sau nhà của bà M. Vì nghĩ là anh em ruột thịt trong gia đình nên vợ chồng bà đã nhường phần đất phía sau (thụt vào 30 cm) cho bà M và đào móng xây tường rào đường ranh. Riêng bờ tường đường ranh ở mặt tiền đường P đã được đóng cọc bê tông và xây dựng từ năm 2004 (có hình ảnh kèm theo) thì gia đình nhà bà vẫn giữ nguyên hiện trạng.

Nhưng không hiểu vì lý do gì mà bà M làm đơn khởi kiện cho rằng gia đình nhà bà lấn chiếm đất khoảng 18 m² (chiều ngang khoảng 30 cm x chiều dài khoảng 60m) thuộc phần thửa đất số 2611 tờ bản đồ số 03.

Đối với nhà tiền chế trên diện tích đất tranh chấp là do bà và ông Đ thuê người xây dựng. Khi bà và ông Đ xây hàng rào và nhà tiền chế thì các bên không thuê cơ quan chức năng nào vào đo mốc ranh, nhưng bà M có ra chỉ mốc ranh để thợ nhà bà làm.

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo các ý kiến của người bán đất cho bà M thì bà M chỉ mua ngang 6m, phía đuôi là 6m nên bà không đồng ý việc bà có lấn đất. Tại thời điểm bà xây nhà tiền chế (Ki ốt) thì phía gia đình bà M có ra xác nhận mốc ranh, thợ có đóng đinh vào bức tường. Sau khi xây xong các bên mới xảy ra tranh chấp.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, ông H và bà N1 trình bày:** Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với kiến của bị đơn và không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N trình bày:** Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST của Tòa án nhân dân khu vực 3 – tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Áp dụng các Điều 115, 158, 175, 176, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 4 Điều 26; điểm b, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Mùi M đối với bà Đỗ Thị O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”.

1.1. Buộc bà Đỗ Thị O phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây trên đất (xây gạch, cao khoảng 2.8m, dài 20.5 m) để trả lại phần diện tích đất 6.4m² (giới hạn bởi các điểm 2, 27, 26, 21, 20, 2) là một phần của thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 3642/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 cho bà Đàm Mùi M và ông Phạm Bá N.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị O có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất (15.5 m²) số tiền là 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng) cho bà Đàm Mùi M và ông Phạm Bá N.

Giao quyền sử dụng đất phần diện tích 15.5 m² (giới hạn bởi các điểm 26, 23, 22, 21, 26) là một phần của thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số:

3642/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 cho bà Đỗ Thị O. Bà Đỗ Thị O có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 15.5 m² (giới hạn bởi các điểm 26, 23, 22, 21, 26) là một phần của thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bà Đàm Mùi M và ông Phạm Bá N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Đỗ Thị O còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 5.3 m² (giới hạn bởi các điểm 23, 10, 9, 8, 22, 23).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đàm Mùi M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đàm M2 Muối số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006934 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn bà Đỗ Thị O phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) và phải chịu 7.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Đỗ Thị O có nghĩa vụ thanh toán cho Đàm Mùi Muối số tiền 19.741.500 đồng (Mười chín triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 15/9/2025, bà Đỗ Thị O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án tỉnh hủy án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà O: Luật sư đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và người liên quan; Về nội dung: bản án nhận định thiếu chính xác và khách quan. Cụ thể:

- Trong vụ án này, bắt buộc phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dù đương sự có yêu cầu hay không. Cấp sơ thẩm không đưa cơ quan cấp giấy vào tham gia tố tụng là thiếu sót và Tòa án khu vực giải quyết là trái thẩm quyền.

- Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa các thành viên hộ gia đình vào tham gia tố tụng là thiếu sót nghiêm trọng

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất và hồ sơ thu hồi đất của nguyên đơn, bị đơn qua các thời kỳ để đối chiếu ranh giới, diện tích thu hồi, diện tích còn lại.

- Về nội dung: cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không chính xác vì ranh đất giữa hai nhà là ổn định: trước đây là hàng xoan, lưới B40. Năm 2004, anh Đ xây tường rào kiên cố như hiện nay, bà M biết rõ nhưng không có ý kiến gì. Quá trình sử dụng đất của hai nhà hơn 20 năm qua không có tranh chấp gì nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại cấp cho 2 nhà là không chính xác.

*** Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- **Về tố tụng:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật. Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật việc thu thập chứng cứ, thời hạn giải quyết vụ án, gửi hồ sơ và tổng đạt các văn bản tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai, diện tích 563m² (trước đây là thửa đất 563) do bà M nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N3, ngày 07/6/2011 bà Đàm Mùi M và ông Phạm Bá N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 936433. Hiện nay thửa đất có diện tích 476,4m², như vậy diện tích đất bà M giảm 86,6m².

Thửa đất số 564, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai, diện tích 2.587m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 298815 cấp ngày 26/9/2022 cho bà Đỗ Thị O.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ là hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 3, tại đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền với đất 09/9/2022, nội dung xác nhận của UBND xã A ngày 09/9/2022, thể hiện: *“Căn cứ theo bản đồ địa chính xã A thành lập năm 2017, căn cứ theo dữ liệu quản lý đất đai xã A, căn cứ theo bản trích lục và đo chỉnh lý thửa đất số 7665/2022, diện tích đất giảm 78 m² là do chênh lệch giữa hai lần đo đạc chủ sử dụng không bán bớt cho ai, không bị lấn chiếm. Ranh giới thửa đất không thay đổi so với thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, thửa đất sử dụng ổn định không tranh chấp”*.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận khi bà O xây dựng hàng rào và nhà tiền chế (ki ốt) cũng không thuê một cơ quan đo đạc hoặc liên hệ các cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc xác định mốc giới diện tích thực tế của thửa đất có khớp với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng khi xây hàng rào theo hàng ranh cũ nhưng nguyên đơn không có ý kiến, tuy nhiên nguyên đơn cho rằng khi bị đơn xây tường thì nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và nguyên đơn sau này là không đúng, mà việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây theo trích lục 2001 mới đúng. Bị đơn khai như vậy nhưng từ trước tới nay bị đơn không có đơn khiếu nại đối với việc cấp giấy của cơ quan nhà nước do đó không thể căn cứ vào trích lục 2001 để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

Theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3642/2024 ngày 12/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh T4 (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4) thì diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất 2611 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, ông N. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2024 thì trên diện tích đất tranh chấp có tường rào xây gạch có thể tháo dỡ do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ để trả lại diện tích 6,4m² đất là có căn cứ. Đối với phần diện tích 15,5m² đất bà O đã xây dựng nhà tiền chế, kiot trên đất do đó để đảm bảo giá trị công trình xây dựng nguyên đơn buộc bị đơn trả giá trị đất theo giá trị chứng thư thẩm định giá là có căn cứ.

Từ những phân tích trên đề xuất: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị O, áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

Bà Đàm Múi M3 và ông Phạm Bá N là chủ sở hữu thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3 xã A. Thửa đất của bà giáp ranh với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 3, xã A của bà Đỗ Thị O. Bà M3 cho rằng bà O xây dựng lấn qua đất của bà 21,9m² đất. Xét thấy: Các bên đương sự đều thống nhất: Từ khi các bên

nhận chuyên nhượng đất đến khi xây hàng rào là không có mốc ranh cụ thể, các bên căn cứ vào hàng cây dâm bụt để làm ranh giới giữa hai thửa đất, khi bà O xây dựng hàng rào và nhà tiền chế (ki ốt) cũng không thuê một cơ quan đo đạc hoặc liên hệ các cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc xác định mốc giới diện tích thực tế của thửa đất có khớp với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Thửa đất số 2611 và 564 đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ vào bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 3642/2024 ngày 12/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bên để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đàm M2 Muôi là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Bà O kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ gì mới nên không có cơ sở xem xét.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị O phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Chi phí đo vẽ phát sinh tại cấp phúc thẩm theo yêu cầu của bà O, bà O tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[5] Quan điểm của Luật sư về việc phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải đưa cơ quan cấp giấy vào tham gia tố tụng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho 2 nhà hiện nay là không chính xác với thực tế sử dụng: Quan điểm này của Luật sư là không có căn cứ pháp lý. Vì cho dù ranh đất giữa hai nhà trước đây là hàng xoan, lưới B40 thì cũng không có chứng cứ gì chứng minh bức tường do anh Đ xây dựng hiện nay là chính xác vị trí với hàng ranh trước đây. Mặt khác, việc tranh chấp đất xảy ra từ năm 2021 nhưng từ trước đến nay cũng không có đương sự nào cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho 2 nhà là không chính xác và có yêu cầu hủy bỏ 2 Giấy chứng nhận trên nên việc phải thu thập hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất và hồ sơ thu hồi đất của nguyên đơn, bị đơn qua các thời kỳ để đối chiếu ranh giới, diện tích thu hồi, diện tích còn lại là không cần thiết. Ngoài ra, Luật sư còn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thiếu sót nghiêm trọng khi không đưa các thành viên hộ gia đình vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy: hồ sơ thể hiện thửa 905 đã được chia thừa kế cho bà Đỗ Thị O toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt (bl 67, 68) nên việc đưa những người trong hộ gia đình bà O vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư và anh Đ còn cho rằng anh Đ không được tham gia vào vụ án ngay từ đầu nên không thể thực hiện các thủ tục cần thiết để bảo vệ quyền lợi cho bà O: lời trình bày này không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, theo đó: Vụ án được thụ lý tháng

4/2024 thì đến tháng 8/2024 anh Đ đã làm việc, cung cấp chứng cứ cho Tòa án (bl 51). Bà O cũng không bị mất hay hạn chế năng lực hành vi nên anh Đ cũng không phải là người đại diện đương nhiên cho bà.

[6] 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 ghi nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị O, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 4 Điều 26; điểm b, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Mùi M đối với bà Đỗ Thị O về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

1.1. Buộc bà Đỗ Thị O phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây trên đất (xây gạch, cao khoảng 2.8m, dài 20.5 m) để trả lại phần diện tích đất 6.4m² (giới hạn bởi các điểm 2, 27, 26, 21, 20, 2) là một phần của thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 3642/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 cho bà Đàm Mùi M và ông Phạm Bá N.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị O có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất (15.5 m²) số tiền là 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng) cho bà Đàm Mùi M và ông Phạm Bá N.

Giao quyền sử dụng đất phần diện tích 15.5 m² (giới hạn bởi các điểm 26, 23, 22, 21, 26) là một phần của thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai, theo Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số: 3642/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 cho bà Đỗ Thị O. Bà Đỗ Thị O có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 15.5 m² (giới hạn bởi các điểm 26, 23, 22, 21, 26) là một phần của thửa đất số 2611, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bà Đàm Mùi M và ông Phạm Bá N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Đỗ Thị O còn phải chịu khoản tiền lãi

tương ứng với số tiền thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 5.3 m² (giới hạn bởi các điểm 23, 10, 9, 8, 22, 23).

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đàm Mùi M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đàm M2 Muối số tiền 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006934 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Đồng Nai).

- Bị đơn bà Đỗ Thị O phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) và phải chịu 7.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị O phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0001687 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Đỗ Thị O có nghĩa vụ thanh toán cho Đàm Mùi Muối số tiền 19.741.500 đồng (Mười chín triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Chi phí đo vẽ phát sinh tại cấp phúc thẩm theo yêu cầu của bà O, bà O tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Nam P – Đ

Nguyễn Thị Lệ T2

Nơi nhận

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV3- Đồng Nai
- Phòng THADS KV3 - Đồng Nai
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang

