

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 14/2021/DS-PT

Ngày: 01-02-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Trần Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Đường Hạc Vương Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 237/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 276/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1986

Địa chỉ: Tổ A, Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đinh Thị Thúy H, sinh năm 1984.

Địa chỉ thường trú: Ấp A, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: khu B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

Theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019.

2. Bị đơn:

- Ông Đinh Quốc V, sinh năm 1963 – có mặt.

- Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1969 – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ B, ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị H1: ông Đinh Quốc V.
Theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2019.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Đinh Trung P, sinh năm 1990 – có mặt.
- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956 – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ B, ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: ông Đinh Quốc V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2019 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L (do chị Đinh Thị Thúy H là người đại diện hợp pháp) trình bày:*

Chị L có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.589,1m² thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 05 xã P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận ngày 13/02/2017, đất có nguồn gốc là thừa kế theo thỏa thuận của hàng thừa kế đối với quyền sử dụng đất do cha chị là ông Nguyễn Văn K để lại. Ông Đinh Quốc V và bà Đinh Thị H1 có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 772,6m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 05 xã P, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016. Giáp ranh các thửa đất 107 và 172, tờ bản đồ số 05 xã P từ trước năm 2016 có ranh giới là hàng cây dâm bụt do cha chị trồng, đến cuối năm 2018 thì ông V có xây nhà, phá dỡ hàng dâm bụt làm hàng rào, phía trên có một phần mái vòm. Đến tháng 3/2019, chị L mới phát hiện ông V lấn chiếm đất nên xảy ra tranh chấp. Sau khi Ủy ban nhân dân xã P hòa giải cơ sở, chị đồng ý thỏa thuận ông V trả lại cho chị phần diện tích đã lấn chiếm khoảng 16,5m² (ngang 0,3m x chiều dài 55m) nhưng ông V không đồng ý nên hòa giải không thành và chuyển đến Tòa án giải quyết. Đối với các ranh mốc giáp ranh khác (trừ phần đất tranh chấp) thì không thay đổi gì, sử dụng đúng theo diện tích đất được cấp ngày 13/02/2017.

Chị L khởi kiện yêu cầu ông Đinh Quốc V và bà Đinh Thị H1 phải trả lại cho chị L diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 35,75m² (chiều ngang 0,65m x chiều dài 55m) tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 xã P; yêu cầu ông V và bà H1 tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất đã lấn chiếm (gồm cọc sắt, lưới B40). Tại phiên hòa giải, chị L (do chị Đinh Thị Thúy H là người đại diện hợp pháp) thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu ông V và bà H1 phải trả lại cho chị L diện tích đất đã lấn chiếm diện tích 23,9m² được giới hạn bởi các điểm (2,3,7,2) theo Trích lục và đo chính lý khu đất bản đồ địa chính số 77/2020 ngày 27/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 xã P; buộc ông V và bà H1 tháo dỡ các tài sản (hàng rào xây bờ gạch, lưới b40, cột sắt; mái che) đã xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm.

Quá trình sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 xã P thì đất để trống, không ai thuê, không cho ai quản lý, canh tác, đầu tư tài sản gì trên đất, không ai có công sức giữ gìn tôn tạo gì với thửa đất này. Tài sản là quyền sử dụng đất này là tài sản cá nhân của chị L. Chị cam kết hiện nay không cho ai thuê, thế chấp, quản lý, canh tác, đầu tư tài sản trên đất mà có liên quan đến thửa đất, phần đất tranh chấp. Việc tranh chấp giữa chị L khởi kiện trong vụ án không còn liên quan đến ai khác để tham gia tố tụng.

Đối với Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 77/2020 ngày 27/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú thì chị đồng ý. Đối với tài sản và giá trị tài sản (quyền sử dụng đất phần tranh chấp và tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp) theo Chứng thư thẩm định giá số 1800/TĐG-CT ngày 08/7/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì chị đồng ý tài sản và giá trị tài sản như chứng thư và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí tố tụng tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản thì chị L đề nghị Tòa án tuyên ông V và bà H1 phải hoàn trả lại cho chị L theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tường trình đề ngày 30/5/2019, bản tự khai ngày 31/5/2019, biên bản lấy lời khai đề ngày 26/6/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Đinh Quốc V và bà Đinh Thị H1 (do ông V là người đại diện hợp pháp) trình bày:*

Ông Đinh Quốc V và bà Đinh Thị H1 có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 772,6m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 05 xã P, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trần Phi H và bà Hoàng Thị Thái H2. Ông V, bà H1 thừa nhận giáp ranh các thửa đất 107 và 172, tờ 05 xã P có ranh giới từ chủ sử dụng đất cũ trước năm 2016 là hàng cây dâm bụt (không rõ là ông K hay ông H, bà H3 trồng nhưng theo ông được biết thì do phía cha mẹ chị L trồng; khi ông nhận chuyển nhượng thì đã có trồng từ trước). Đến cuối năm 2018 thì ông V có xây nhà, phá dỡ hàng dâm bụt làm hàng rào (bờ gạch, lưới b40, cột sắt), phía trên có phần mái vòm; việc phá dỡ hàng rào dâm bụt và xây dựng hàng rào của ông V thì ông không không có trao đổi với chị L do ông là người định cư tại Lâm Đồng chứ không phải dân địa phương nên không gặp được chị L để thỏa thuận ranh mốc cụ thể, đồng thời thửa đất của chị L là để trống và chị L có nơi cư trú tại xã L nên không liên hệ được, tuy nhiên ông khẳng định đã xây dựng theo đúng diện tích, khoảng cách tại Giấy chứng nhận được cấp với chiều ngang (mặt tiền giáp Quốc lộ 20) là 10,53m. Đến tháng 3/2019 chị L cho rằng ông V lấn chiếm đất nên mới tranh chấp. Khi Ủy ban nhân dân xã P hòa giải cơ sở thì ông V thỏa thuận với chị L với nội dung vì tình cảm hàng xóm, diện tích đất tranh chấp không lớn nên ông tự nguyện thay đổi ranh mốc dời hàng rào và cột sắt giáp ranh về phía đất của ông V chiều ngang khoảng 0,2m đến 0,3m và chiều dài căng dây thẳng về phía sau đuôi đất, việc thỏa thuận là do tự nguyện chứ ông, bà không có lấn chiếm đất của chị L. Tuy

nhien, sau đó khi UBND xã xuống đo đạc các bên không thỏa thuận được, ông không đồng ý dời cột sắt nên hòa giải không thành và chuyển đến Tòa án giải quyết. Đối với các ranh mốc giáp ranh khác (trừ phần đất tranh chấp) thì không thay đổi gì, sử dụng đúng theo diện tích đất được cấp.

Việc chị L khởi kiện và thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (với nội dung yêu cầu ông V và bà H1 phải trả lại cho chị L diện tích đất đã lấn chiếm diện tích 23,9m² được giới hạn bởi các điểm (2,3,7,2) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 77/2020 ngày 27/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú tại thửa đất số 107 tờ bản đồ số 5, xã P; buộc ông V và bà H1 tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm) thì ông V và bà H1 có ý kiến như sau: Ông V1, bà H1 không đồng ý trả cho chị L diện tích đất đã lấn chiếm và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất theo yêu cầu khởi kiện của chị L vì cho rằng không lấn chiếm đất. Ông V và bà H1 không có yêu cầu phản tố.

Quá trình sử dụng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 05 xã P thì ông V có xây dãy nhà trọ, hiện nay có cho người ở trọ thuê (có những người thuê là Nguyễn Quốc Q – sinh năm 1991, Nguyễn Q1 – sinh năm 1981, Sần Chức V – sinh năm 1984, Nguyễn Thị N1 – sinh năm 1982), nhưng đối với những người thuê tại dãy trọ này đều là chỉ thuê phòng riêng để sử dụng chứ không thuê cả thửa đất hay phần nào khác ngoài căn phòng trọ đã thuê, đồng thời dãy phòng trọ cho thuê cách diện tích đất tranh chấp (là phần giáp ranh giữa thửa 172 với thửa đất 107) khoảng cách 05m, vì vậy không liên quan gì đến những người thuê các phòng trọ mà ông xây dựng. Ngoài ra, trên thửa đất này, ông V có kinh doanh hộ gia đình cơ sở sản xuất đá hoa cương do ông làm chủ, ông có thuê 05 (năm) người làm công nhưng sáng đi, chiều về không lưu trú lại nên không liên quan gì đến những người làm công này. Anh Đinh Trung P là con ruột được ông giao quản lý, sử dụng nhà, đất và bà Nguyễn Thị N là chị họ được ông thuê làm phụ giúp gia đình tại thửa đất 172. Ngoài ra không còn ai khác cư trú trên thửa đất 172, tờ 05 xã P. Ông V, bà H1 cam kết hiện nay không có cho ai thuê, thế chấp, quản lý, canh tác, đầu tư tài sản trên đất mà có liên quan đến thửa đất, phần đất tranh chấp. Ngoài ra không có ai có công sức giữ gìn tôn tạo gì với thửa đất này. Việc tranh chấp giữa chị L khởi kiện ông V và bà H1 trong vụ án không còn liên quan đến ai khác để tham gia tố tụng.

Đối với Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 77/2020 ngày 27/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú thì ông V đề nghị xem xét với nội dung: Kết quả các đương sự chỉ dẫn ranh đất được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,7,8,9,10,1) trong đó các điểm (1,2,3) là không đúng và không giống với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 cấp cho ông V nên ông yêu cầu đo đạc lại. Tuy nhiên, ông thừa nhận tại thời điểm tiến hành đo đạc ngày 06/9/2019 ông đã chỉ dẫn theo ý chỉ, đúng theo hiện trạng ranh mốc xây dựng hàng rào bờ gạch lưới B40, cột sắt và chiều ngang thửa đất, các mốc thể hiện khác theo thực tế sử dụng và ký xác nhận vào biên bản đo đạc của Tòa án và đội đo đạc thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú; ông có liên hệ trao đổi thì phía Văn phòng đăng

ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú trả lời đã đo đạc theo quy định của pháp luật; ngoài ra ông không có căn cứ cơ sở cho rằng việc đo đạc và kết quả đo đạc là không đúng, không khách quan hay sai sót số liệu; mà ông thừa nhận đây là ý kiến riêng của ông và chỉ trình bày chứ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị Tòa án xem xét cân nhắc đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản và giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 1800/TĐG-CT ngày 08/7/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì ông V, bà H1 đồng ý tài sản và giá trị tài sản như chứng thư, không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí tố tụng thì ông V, bà H1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 26/6/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Trung P trình bày:*

Anh P là con ruột ông V và bà H1. Hiện nay anh đang cư trú tại nhà của ông V tại thửa đất 172, tờ bản đồ số 05 xã P và làm nghề đá hoa cương phụ giúp ông V. Anh đồng ý trình bày của bị đơn ông V và bà H1, không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn chị L vì cho rằng ông V, bà H1 không lấn chiếm đất. Anh không có đầu tư tài sản gì trên thửa đất, phần đất tranh chấp mà chỉ ở nhà của ông V và được giao quản lý, sử dụng thửa đất 172. Việc tranh chấp giữa chị L khởi kiện ông V và bà H1 trong vụ án không còn liên quan đến ai khác để tham gia tố tụng. Anh không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

** Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 23/7/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà N là chị họ của ông V. Hiện nay bà đang cư trú và đang làm giúp việc nhà cho ông V tại thửa đất 172, tờ bản đồ số 05 xã P. Bà không có đầu tư tài sản gì trên thửa đất, phần đất tranh chấp. Việc tranh chấp giữa chị L khởi kiện ông V và bà H1 trong vụ án không còn liên quan đến ai khác để tham gia tố tụng. Bà không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã áp dụng các khoản 3 Điều 155, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 97, Điều 98, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai; Điều 118 Luật xây dựng tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L, buộc bị đơn ông Đinh Quốc V, bà Đinh Thị H1 trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 23,9m² được giới hạn bởi các điểm (2,3,7,2) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 77/2020 ngày 27/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 xã P và tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất phải trả lại gồm hàng rào (xây bờ gạch, lưới b40, cột sắt), mái che. Ngoài ra bản án còn tuyên về

nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/9/2020, ông Đinh Quốc V là bị đơn gửi đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: các bên thừa nhận hai thửa đất giáp nhau, có ranh là hàng cây dâm bụt, ông V tự tháo dỡ mà không có thỏa thuận với chị L. Tại văn bản số 1447/CV-VPĐK-TP ngày 27/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã khẳng định việc đo vẽ thực hiện theo đúng quy định, Trích lục và đo chỉnh lý khu đất thể hiện diện tích đất tranh chấp là 23,9m² hiện do ông V và bà H1 sử dụng, thừa so với diện tích đất được cấp và thuộc thửa đất của chị L được cấp. Ông V thừa nhận thời điểm tiến hành đo đạc ngày 06/9/2020 ông đã chỉ dẫn theo hiện trạng ranh mốc xây dựng hàng rào bờ gạch lưới B40, cột sắt và chiều ngang thửa đất, các mốc ranh khác thể hiện theo thực tế sử dụng có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương, Tòa án và có ký xác nhận vào biên bản đo đạc. Ông V không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh kết quả đo vẽ thể hiện không đúng diện tích đất thực tế sử dụng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo.

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:

[1.1] Chị Nguyễn Thị Kim L khởi kiện yêu cầu ông Đinh Quốc V và bà Đinh Thị H1 trả lại đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” chưa đầy đủ, cần bổ sung là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”.

[1.2] Ông Đinh Quốc V kháng cáo trong thời hạn luật định và thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Bà Đinh Thị H1 và bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo:

[2.1] Chị Nguyễn Thị Kim L được quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 05 xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 252035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/02/2017; ông Đinh Quốc V và bà Đinh Thị H1 được quyền sử dụng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 05 xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 642917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03/8/2016. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, các bên thừa nhận hai thửa đất này liền kề nhau, có hàng cây đâm bứt do chủ đất cũ trồng là ranh đất, năm 2018 ông V và bà H xây nhà, làm hàng rào đã tự phá dỡ hàng cây đâm bứt mà không thỏa thuận xác định ranh đất với chị L. Chị L cho rằng hàng rào và một phần mái che nhà ông V, bà H1 xây dựng lấn sang đất thuộc quyền sử dụng của chị L nên khởi kiện yêu cầu ông V, bà H1 phải tháo dỡ và trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 35,75m² (chiều ngang 0,65m x chiều dài 55m).

[2.2] Căn cứ kết quả đo vẽ thể hiện tại Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 77/2020 ngày 27/3/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú phát hành thì phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (2,3,7,2) có diện tích là 23,9m². Đây là diện tích đất ông V, bà H1 sử dụng dư so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm hoàn toàn trên thửa đất số 107, tờ bản đồ số 05 xã P thuộc quyền sử dụng của chị L. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019 của Tòa án thì hàng rào và mái che nhà ông V, bà H1 xây dựng nằm trên diện tích đất tranh chấp. Chị L đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định chị yêu cầu ông V, bà H tháo dỡ phần hàng rào và mái che trả lại diện tích đất là 23,9m² theo kết quả đo vẽ hiện trạng.

[2.3] Ông V cho rằng hàng rào và mái che nhà ông được xây dựng nằm trong ranh thửa đất ông được cấp, nhưng việc xác định ranh giữa hai thửa đất chỉ dựa trên cơ sở ông V tự đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để tính toán, đo đạc để xác định. Ông V còn cho rằng Trích lục và đo chỉnh lý khu đất nêu trên ghi sai mốc mà ông chỉ dẫn nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó, ông V thừa nhận tại thời điểm tiến hành đo đạc ngày 06/9/2020 ông đã chỉ dẫn theo hiện trạng ranh mốc xây dựng hàng rào bờ gạch lười B40, cột sắt và chiều ngang thửa đất, các mốc ranh khác thể hiện theo thực tế sử dụng có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương, Tòa án và có ký xác nhận vào biên bản đo đạc của đội đo đạc thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đo vẽ lại của ông V là phù hợp.

[2.4] Tại cấp phúc thẩm ông V cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh Trích lục và đo chỉnh lý khu đất nêu trên thể hiện không chính xác ranh mốc, diện tích đất thực tế ông V và bà H1 sử dụng; trình tự, thủ tục cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 107 và 172, tờ bản đồ số 05 xã P được thực hiện theo quy định, các đương sự không có thắc mắc khiếu nại gì về ranh mốc cũng như diện tích đất được cấp; kết cấu các tài sản ông V, bà H1 xây dựng trên diện tích đất tranh chấp có thể tháo dỡ, di dời được nên cấp

sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L là có căn cứ, kháng cáo của ông V không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chị L đã nộp tiền tạm ứng cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tổng cộng là 9.931.000đ. Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V và bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho chị L là phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của chị L được chấp nhận, yêu cầu kháng cáo của ông V không được chấp nhận nên ông V và bà H1 phải chịu 2.917.500đ án phí dân sự sơ thẩm, ông V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đình Quốc V đối với bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

- Áp dụng khoản 3 Điều 155, các Điều 174, 175, 176, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 166, 170, 202 và 203 của Luật Đất đai; Điều 118 của Luật Xây dựng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với bị đơn ông Đình Quốc V, bà Đình Thị H1.

Buộc ông Đình Quốc V và bà Đình Thị H1 trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 23,9m² thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 xã P, huyện T được giới hạn bởi các điểm (2,3,7,2) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 77/2020 ngày 27/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tân Phú.

Buộc ông Đình Quốc V và bà Đình Thị H1 tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất phải trả lại nêu trên, gồm hàng rào (xây bờ gạch, lưới b40, cột sắt), mái che. Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2019 của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá số 1800/TĐG-CT ngày 08/7/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đình Quốc V và bà Đình Thị H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kim L số tiền 9.931.000đ (Chín triệu chín trăm ba mươi một nghìn đồng).

3. Về án phí:

Ông Đinh Quốc V, bà Đinh Thị H1 phải chịu 2.917.500đ (Hai triệu chín trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chi Nguyễn Thị Kim L tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 250.000đ (Hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005510 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Ông Đinh Quốc V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003622 ngày 08/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- VKSND H.Tân Phú (1);
- TAND H.Tân Phú (2);
- CCTHADS H.Tân Phú (1);
- Đương sự (4);
- Lưu (6).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Trung Hưng