

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 92/2021/DS-PT

Ngày: 28-10-2021

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:* Bà **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**

*Các Thẩm phán:* Ông **Trần Vĩnh Yên**

Bà **Đỗ Thị Nhung**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Phạm Lê Khang** – 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 28 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2021/TLST- DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 25 tháng 03 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2021/QĐ-PT ngày 01/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Bé T** – sinh năm 1964

Nơi cư trú: Khu X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đ.

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Quốc T** – sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ X, Khu X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đ.

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

1/ Bà **Hoàng Thị P** – sinh năm 1977

(Bà P ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc T là bị đơn trong vụ án, theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2020).

2/ Cháu **Nguyễn Hoàng Diễm Q** – sinh ngày 01/8/2003

3/ Cháu **Nguyễn Quốc M** – sinh ngày 07/9/2008

Địa chỉ: Tổ X, Khu X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện hợp pháp cho cháu Q và cháu M: Ông Nguyễn Quốc T và bà Hoàng Thị P.

(Bà T có mặt; ông T và Bà P vắng mặt đã có đơn giải quyết vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/9/2019 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T trình bày:*

Bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 168,5m<sup>2</sup> thửa đất số 158 tờ bản đồ số 18 thị trấn T ngày 19/3/2018. Ông Nguyễn Quốc T và Hoàng Thị P sinh sống tại thửa đất số 292 tờ bản đồ số 18 thị trấn T từ năm 2003 nhưng hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giáp ranh các thửa đất số 158 và 292 có hàng me keo do chủ cũ bà Nguyễn Thị B trồng, đến năm 2011 ông T có xây tường và cổng nhà, phía trên đất ông T có xây dựng một phần mái vòm, tường rào, cổng. Bà T cho rằng ông T, Bà P lấn chiếm đất nên mới tranh chấp, sau đó Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T tiến hành hòa giải không thành nên chuyển đến Tòa án giải quyết.

Bà T khởi kiện và thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu ông T và Bà P trả lại diện tích đất tranh chấp theo thực tế là 42m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (2,3,13,7,10,11,12,2) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 224/2020 ngày 14/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T; buộc ông T, Bà P tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm. Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện này hoàn toàn tự nguyện theo đúng diện tích đo đạc thực tế. Nguồn gốc đất do bà T nhận chuyển nhượng theo “Giấy mua bán nhà” do bà Võ Thị Thu Y chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé T ngày 16/3/2002, diện tích ngang phía trước 5,4m phía sau 6,5m, nhà dài 12m, đất dài 22m) (nguồn gốc đất của bà Y là bà Y nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị B hiện đã chết, theo “Giấy sang nhượng đất ở” ngày 08/3/2002 do ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Võ Thị Thu Y diện tích ngang phía trước 5,4m phía sau 6,5m, dài 22m).

Ngoài ra, Bà T có nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất khác của bà Nguyễn Thị B năm 1999 theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 15/4/1999 diện tích ngang 12m dài 60m giáp thửa đất số 158 tờ 18 thị trấn T.

Vì vậy, Bà T đã nhập một phần diện tích đất theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 15/4/1999 vào diện tích đã nhận chuyển nhượng của bà Y theo “Giấy mua bán nhà”, thể hiện tại Bản Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1217/2008 ngày 11/6/2008 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T. Bà có nộp các văn bản này cho Tòa án bản phô-tô để tham khảo, do không yêu cầu đối với các văn bản này nên bà không đồng ý nộp bản chính nhưng bà cam kết giống như bản phô-tô đã giao nộp cho Tòa án. Đối với việc bà Y có nộp “Giấy sang nhượng đất ở” và “Giấy mua bán nhà” có diện tích 05m ngang dài 22m thì bà không đồng ý diện tích đất tại các văn bản này.

Sau đó Bà T và bà B ký trực tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2007 (không cần thông qua bà Y vì thửa đất do bà B trực tiếp đăng ký kê khai cấp giấy ngày 12/02/2007; bà B bán cho bà Y năm 2002 và bà Y đã chuyển nhượng lại cho Bà T cùng năm 2002, xem như không còn liên quan đến bà Y nữa), Bà T có kê khai đăng ký thì được chỉnh lý biến động thể hiện chuyển nhượng cho Bà T tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B vào ngày 23/3/2007, sau đó Bà T tiếp tục có đơn đăng ký kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp ngày 19/3/2018.

Bà và ông Đoàn Công L – sinh năm 1961 (Địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện T) đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 02/TTLH ngày 28/01/1995 của Tòa án nhân dân huyện T. Quá trình sử dụng thì bà có xây nhà trên đất (nhà của bà Y xây khoảng trước khi bà nhận chuyển nhượng năm 2002 và bà có sửa, cải tạo lại về sơn, làm trần, nền chứ không thay đổi diện tích nhà) và hiện nay bà đang trực tiếp quản lý sử dụng; đối với các con bà là Đoàn Thị Thanh T và Đoàn Công L hiện đã lập gia đình và không còn cư trú tại địa phương nữa và không có đầu tư tài sản, liên quan gì đến vụ án; bà 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. Vì vậy tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 158 tờ 18 thị trấn T và tài sản gắn liền với đất là tài sản cá nhân của bà, không liên quan ai khác. Việc tranh chấp giữa Bà T khởi kiện ông T thì không có 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 224/2020 ngày 14/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T thì bà 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 2696/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ thì bà đồng ý như chứng thư và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền chi phí tố tụng tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản thì bà đề nghị Tòa án tuyên ông T, Bà P phải hoàn trả lại cho bà theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai ngày 17/02/2020, biên bản lấy lời khai đề ngày 18/02/2020, ngày 15/12/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày:*

Ông Nguyễn Quốc T và Hoàng Thị P sinh sống tại thửa đất số 292 tờ bản đồ số 18 thị trấn T từ năm 2002. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị B theo “Giấy mua đất và bán đất” ngày 15/3/2002, diện tích ngang 05m dài gần 50m. Ngoài ra năm 2003, sau khi xây xong nhà trên đất thì ông có nhận chuyển nhượng thêm một diện tích đất hình tam giác của bà B nhưng không có làm văn bản giấy tờ; Hiện nay diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông sử dụng ổn định, ranh giới không có thay đổi gì theo đúng theo các diện tích đất từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Việc ông xây hàng rào, cổng và mái vòm là đúng hiện trạng sử dụng đất ổn định mà ông đã chuyển nhượng. Ông đã liên hệ đăng ký kê khai nhưng do tranh chấp với phía Bà T nên chưa thực hiện được thủ tục

kê khai cấp giấy.

Bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 158 tờ bản đồ số 18 thị trấn T ngày 19/3/2018.

Giáp ranh các thửa đất 158 và 292 thì Bà T có xây nhà, còn ông có xây tường và cổng nhà, phía trên đất thì ông T có xây dựng một phần mái vòm, tường rào, cổng. Việc Bà T cho rằng giáp ranh có hàng me keo thì thực tế là trước đến nay không có hàng cây “me keo” nào là ranh giới hai thửa đất, và chính Bà T cũng có nói không rõ là hàng “me keo” có phải ranh giới hay không. Bà T cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm đất nên mới tranh chấp vào năm 2018, thì ông không hiểu lý do tại sao. Cụ thể, Bà T có đến gặp ông trao đổi cho rằng ông lấn đất, ông mới thấy tình nghĩa lối xóm nếu tranh chấp thì không hay gì, diện tích tranh chấp cũng không lớn và không đáng nên ông trao đổi với vợ là Bà P và vợ chồng thống nhất viết giấy theo “Giấy cam kết” đề ngày 15/12/2018 để các bên đồng ý thỏa thuận lại ranh. Tuy nhiên, sau khi đưa giấy này cho Bà T thì Bà T vẫn không đồng ý và không ký vào giấy thỏa thuận mà còn lưu giữ giấy này và phô-tô giao nộp cho Tòa án. Ông khẳng định ý chí của ông khi đánh máy các nội dung và ông đem đến cho Bà T là để các bên thỏa thuận ranh để giải hòa, không gây xung đột, chứ vợ chồng ông không lấn chiếm đất của Bà T nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà T.

Đối với tài sản và giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 2696/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ thì ông 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 số tiền chi phí tố tụng tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị P (do ông Nguyễn Quốc T là người đại diện hợp pháp) trình bày:*

Bà P là vợ ông T. Bà đồng ý trình bày của bị đơn ông T, không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn Bà T vì cho rằng không lấn chiếm đất. Bà không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 25 tháng 03 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T căn cứ :

- Khoản 3 Điều 155, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự;
- Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 97, Điều 98, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 1 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với diện tích đất 42m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (2,3,13,7,10,11,12,2) theo Trích lục và đo chính lý khu đất bản đồ địa chính số

224/2020 ngày 14/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T tại khu đất gồm các thửa đất số 158 và 292, tờ bản đồ số 18 thị trấn T và tháo dỡ các tài sản gắn liền với đất đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị P.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2020 của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá số 2696/TĐG-CT ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ)

**2. Về chi phí tố tụng:** Bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu chi phí tố tụng với số tiền là 15.187.624đ (Mười lăm triệu một trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm hai mươi bốn đồng), Bà T đã nộp đủ.

**3. Về án phí:** Bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu 10.920.000đ (Mười triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngày 06/4/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T có đơn kháng cáo cho rằng: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ. Yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Phát biểu của Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng nai tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Ông T, Bà P vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Về nội dung kháng cáo của Bà T: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T.

- Về án phí: Bản án sơ thẩm buộc Bà T phải chịu án phí có giá ngạch là chưa chính xác, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ.

Bà T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, ông bị đơn ông Nguyễn Quốc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị P đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt hợp lệ 2 lần nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé T cho rằng bản án xét xử không khách quan, không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ xét thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T khởi kiện và nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện cuối cùng của Bà T yêu cầu ông T và Bà P trả lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 42m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (2,3,13,7,10,11,12,2) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 224/2020 ngày 14/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T; buộc ông T, Bà P tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm.

Chứng cứ thu thập thể hiện:

Bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 168,5m<sup>2</sup> thửa đất số 158 tờ bản đồ số 18 thị trấn T ngày 19/3/2018. Đất có nguồn gốc do Bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2007 trong đó có thửa 158, tờ bản đồ số 18 (Chủ sử dụng cũ là bà Nguyễn Thị B trực tiếp đăng ký kê khai được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 160m<sup>2</sup>, cấp giấy ngày 12/02/2007; sau đó chỉnh lý biên động thể hiện chuyển nhượng cho Bà T tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B vào ngày 23/3/2007, sau đó Bà T có đơn đăng ký biên động đất đai, tài sản gắn liền với đất kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp ngày 02/7/2016 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 168,5m<sup>2</sup> thửa đất số 158 tờ bản đồ số 18 thị trấn T ngày 19/3/2018. Theo Bà T khai và nộp chứng cứ cho rằng: Thực tế đất bà chuyển nhượng theo “Giấy mua bán nhà” của bà Võ Thị Thu Y diện tích ngang phía trước 5,4m phía sau 6,5m, nhà dài 12m, đất dài 22m) đề ngày . Theo bà nguồn gốc đất là do bà Y nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị B, theo “Giấy sang nhượng đất ở” đề ngày 08/3/2002 diện tích ngang phía trước 5,4m phía sau 6,5m, dài 22m. Tuy nhiên, các giấy tờ sang nhượng đất do bà cung cấp đều là bản photo giấy viết tay có dấu sửa chữa, viết thêm số (BL13). Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã nhiều lần yêu cầu bà nộp bản chính để đối chiếu, so sánh và đánh giá giá trị pháp lý của chứng cứ nhưng Bà T không giao nộp. Ngoài ra, Bà T có nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất khác vào năm 1999 theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 15/4/1999 do bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé T diện tích ngang 12m dài 60m giáp thửa đất số 158 tờ 18 thị trấn T. Bản photo này cũng có dấu sửa ở các con số ghi kích thước diện tích đất chiều ngang, chiều dọc...và Bà T cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ bản chính cho Tòa án để xem xét đánh giá tính chính xác của chứng cứ.

Tại cấp phúc thẩm, Bà T cung cấp bản chính các giấy tờ chuyển nhượng đất có nội dung đúng như nội dung các giấy tờ bà đã photo nộp cho Tòa án nhân dân huyện T. Các nội dung về kích thước đất, diện tích đất đều có dấu hiệu viết thêm bằng mực khác, không thẳng dòng, chèn khoảng cách hoặc cạo, sửa, viết thêm, viết đè và ngày tháng ghi trong giấy cũng có dấu hiệu bị sửa. Các chứng

cứ này không phù hợp với diện tích đất của thửa đất mà Bà T đã được cấp giấy chứng nhận (thửa 158 tờ bản đồ số 18 thị trấn T và diện tích đất mà Bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 168,5m<sup>2</sup> thửa đất số 158 tờ bản đồ số 18 thị trấn T ngày 19/3/2018).

Nhân chứng là bà Võ Thị Thu Y là người trực tiếp sang nhượng đất cho Bà T đã cung cấp bản chính giấy viết tay sang nhượng để đối chiếu và cung cấp bản photo cũng như lời khai khẳng định: Bà là người trực tiếp chuyển nhượng đất từ ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị B vào ngày 28/3/2002 diện tích ghi rõ: ngang 05m dài 22m và cũng là người trực tiếp sang nhượng lại đất cho Bà T và làm giấy sang nhượng viết tay vào ngày 04/3/2003 ghi rõ diện tích đất ngang 05m dài 22m (BL 286-289).

Kết quả đối chiếu và xác minh bản sơ đồ thửa đất do Bà T cung cấp thể hiện: Tại Công văn số 327/CV-VPĐK.TP ngày 13/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T khẳng định bản photo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1217/2008 ngày 11/6/2008 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (do Bà T cung cấp – BL 155) có dấu hiệu tẩy xóa không trùng khớp hồ sơ – BL 156. Đồng thời do Bà T không nộp tài liệu, chứng cứ bản chính nên bản vẽ photo Bà T giao nộp là không có giá trị pháp lý, không có căn cứ để xem xét; Theo bản photo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1217/2008 ngày 11/6/2008 (có đóng dấu treo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T) kèm theo công văn 327/CV-VPĐK.TP thì thể hiện trích lục và biên vẽ trọn thửa đất số 160, tờ bản đồ số 18 thị trấn T là hoàn toàn không bao gồm phần đất tranh chấp – BL 151.

Kết quả đo đạc ngày 23/6/2020 theo chỉ dẫn của các đương sự thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp 42m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (2,3,13,7,10,11,12,2) theo bản vẽ có vị trí nằm hoàn toàn trong thửa đất số 292, tờ bản đồ số 18 thị trấn T hiện nay đang do ông T, Bà P quản lý, sử dụng, phần diện tích đất tranh chấp hoàn toàn không nằm trên thửa đất số 158, tờ bản đồ số 18 thị trấn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà T. Việc Bà T cho rằng ranh mốc là hàng me keo thì hiện không có và bà cũng không cung cấp được chứng cứ hợp pháp để chứng minh.

Như vậy, ông T, Bà P đang sử dụng phần đất được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,13,7,8,9,1) là bao gồm phần diện tích đất tranh chấp 42m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,13,7,8,9,1), hiện trạng sử dụng đúng theo bản đồ địa chính với diện tích thửa đất số 292, tờ bản đồ số 18 thị trấn T.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận chỉ dẫn hiện trạng, ranh mốc diện tích đất tranh chấp và thửa đất thực tế là đúng theo ý chí và đồng ý kết quả Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 224/2020 ngày 14/8/2020.

Như vậy, chứng cứ do Bà T cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là chứng cứ không hợp lệ, không có giá trị pháp lý và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do các cơ quan chuyên môn cung cấp cũng như không phù hợp với quyền sử dụng đất hợp pháp mà Bà T được Nhà nước công

nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá các chứng cứ một cách khách quan và giải quyết các yêu cầu khởi kiện của Bà T là có căn cứ đúng pháp luật nên không thể chấp nhận kháng cáo của Bà T.

[3] Về án phí: Bà T tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất tranh chấp phải chịu án phí không có giá ngạch theo khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Cấp sơ thẩm buộc Bà T chịu án phí có giá ngạch là chưa chính xác cần sửa lại. Bà T chỉ phải chịu 300.000đ án phí DSST và không phải chịu án phí DSPT.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với chứng cứ và quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Bác kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T về nội dung. Sửa 1 phần quyết định của án sơ thẩm về án phí.

- Căn cứ Khoản 3 Điều 155, Điều 175 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 2 Điều 27 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với diện tích đất 42m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (2,3,13,7,10,11,12,2) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 224/2020 ngày 14/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T và tháo dỡ các tài sản gắn liền với đất đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc T.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu chi phí tố tụng với số tiền là 15.187.624đ (Mười lăm triệu một trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm hai mươi bốn đồng), Bà T đã nộp đủ.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Bé T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí DSPT. Số tiền Bà T đã nộp tạm ứng án phí là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) và 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 008467 ngày 17/9/2019, 006142 ngày 05/6/2020 và 0004095 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Nai được tính trừ vào án phí Bà T phải chịu. Hoàn trả bà Bà T số tiền 20.500.000đ (Hai mươi triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí còn dư.

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



**Nơi nhận:**

- TAND huyện T;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ – Lưu trữ.

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

**Nguyễn Thị Hồng Tuyền**