

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

-----  
Bản án số: **15/2021/DS-ST**

Ngày: 09/11/2021

V/v “*Đòi lại tài sản là 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 THÀNH PHỐ LONG KHÁNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông **Nguyễn Thành Hải**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Quốc Thân**

2. Bà **Nguyễn Thị Kim Phương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Quang Trực** - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh tỉnh Đồng

Nai tham gia phiên tòa: Bà **Cao Thị Yến** - Kiểm sát viên

Vào ngày 09/11/2021, tại Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về việc “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2021/QĐXXST-DS ngày 18/10/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Số 49, đường 14, khu phố T, phường X, thành phố L, Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Số 43, đường 04, khu phố T, phường X, thành phố L, Đồng Nai.

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

1. Bà **Trần Thị T2**, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Số 43, đường 04, khu phố T, phường X, thành phố L, Đồng Nai.

2. Bà **Hoàng Thị Cẩm T1**, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Số 49, đường 14, khu phố T, phường X, thành phố L, Đồng Nai.

*Đại diện theo uỷ quyền của bà T1*: ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số 49, đường 14, khu phố T, phường X, thành phố L, Đồng Nai.

(Văn bản uỷ quyền ngày 05/4/2021)

(ông L, ông D, bà T1, bà T2 có mặt phiên tòa)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2020; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 14/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh L trình bày:**

Vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Hoàng Thị Cẩm T1 là chủ quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 142,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 06 phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất do vợ chồng nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Thùy T vào năm 2020. Đất đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 783884 ngày 12/02/2020 cho ông L, bà T1. Trước đó, bà T nhận sang nhượng lại của ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị D, trú tại: tổ 6, khu phố 8B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T2 có nhà ở đối diện thửa đất của ông L, hai bên cách nhau một con đường. Trước đây, do ông K không ở trên đất nên ông D đã tự ý làm một chòi tạm dựng bằng cây trên đất của ông K để chứa đồ vì thời gian này ông D đang sửa nhà. Do ông K ở xa nên sau đó ông D tiếp tục xây dựng một căn nhà nhỏ bằng gạch trên một phần thửa đất của ông K kích thước rộng gần 2,5m x dài gần 7m, diện tích là 15,6m<sup>2</sup>.

Khi phát hiện sự việc, ông K, bà D đã khởi kiện lên Tòa án nhân dân thị xã L (nay là Tòa án nhân dân thành phố L). Tuy nhiên, do sau đó ông K, bà D có nhu cầu chuyển nhượng lại thửa đất trên nên ông bà rút đơn khởi kiện và tiến hành sang nhượng cho bà Trương Thị Thùy T. Sau đó, bà T sang nhượng lại cho vợ chồng ông L.

Việc ông D tự ý xây nhà trên thửa đất của người khác trong khi thửa đất này đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

Nay ông L, bà T yêu cầu ông D, bà T trả lại diện tích đất 14,5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (a,b,c,d) theo bản trích lục và đo vẽ số 3696/2020 ngày 21/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh thuộc một phần thửa đất số 115, tờ bản đồ số 6, phường X, thành phố L và buộc ông D, bà T phải tháo dỡ, di dời một phần nhà kho trên diện tích đất 14,5m<sup>2</sup> nói trên.

**- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn - ông Nguyễn Văn D trình bày:**

Năm 2005, gia đình ông có xây nhà kho nói trên trên hầm chứa nước tập thể của Công ty C. Theo ông D ranh đất của chủ đất cũ là ông Nguyễn Xuân K không lấn vào nhà kho nên vợ chồng ông không đồng ý trả, vợ chồng ông L không có quyền đòi lại.

**- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Cẩm T1 trình bày:** Bà T1 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh L và thống nhất với ý kiến của ông L.

**- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị T2 trình bày:** Bà T2 thống nhất với ý kiến của ông D.

**- Ý kiến của kiểm sát viên:**

+ Về việc tuân theo pháp luật của Tòa án và đương sự trong việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội

đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS. Tuy nhiên, cần khắc phục vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Những người tham gia tố tụng cũng chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

+ Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh Văn D trả lại quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất của ông Nguyễn Thanh L. Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

-----

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Quan hệ pháp luật:** Đây là vụ liên “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”, căn cứ khoản 9 Điều 26 và Điều 35 thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Long Khánh.

**[2] Tư cách tham gia tố tụng:** ông Nguyễn Thanh L là nguyên đơn, ông Huỳnh Văn D là bị đơn trong vụ án.

Đất tại thửa 115 tờ bản đồ số 06 phường X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh L, bà Hoàng Thị Cẩm T1 là vợ ông L nên bà T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhà kho do vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Trần Thị T2 bỏ tiền ra xây nên bà T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án

#### **[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc thửa đất có tranh chấp trước đây thuộc quyền quản lý của Xí nghiệp chế biến gỗ thuộc Tổng Công ty C. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng cũng đều xác định nguồn gốc đất thuộc Tổng Công ty C. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đến năm 2004, Tổng Công ty C bán hóa giá nhà theo nghị định 61/CP cho ông Nguyễn Xuân K và bà Bùi Thị D. Ông K, bà D được UBND thị xã L (nay là thành phố L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 394552 ngày 12/8/2009. Năm 2016, ông K, bà D lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới và được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 228800 ngày 26/5/2016 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06, diện tích 1715,7m<sup>2</sup> (Ranh giới không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, sử dụng ổn định, không có tranh chấp).

Ngày 18/6/2019, ông K, bà D chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trương Thị Thùy T. Sau đó, bà T làm thủ tục tách thửa đất số 38, tờ bản đồ số 06 thành nhiều thửa nhỏ, trong đó có thửa 115, tờ bản đồ số 06 phường X và chuyển nhượng

cho ông Nguyễn Thanh L. Ngày 12/02/2020, Văn phòng đăng ký đất đai thừa ủy quyền Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận số CU 783884 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 06, phường X, diện tích 142,2m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Thanh L.

Theo Công văn số 1456/VPĐK-ĐKTK ngày 04/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 06, phường X cho ông Nguyễn Thanh L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Theo bản trích lục và đo vẽ số 3696/2020 ngày 21/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L một phần nhà kho đã lấn vào đất của ông L được giới hạn bởi các điểm (a,b,c,d) có diện tích 14,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 115, tờ bản đồ số 6, phường X, thành phố L.

Vì vậy, ý kiến của ông D về việc phân đất xây nhà kho không lấn vào đất của ông L là không có cơ sở. Và ý kiến của ông L, bà T1 yêu cầu ông D, bà T2 trả lại diện tích đất 14,5m<sup>2</sup> và tháo dỡ một phần nhà kho trên phần đất nói trên là có cơ sở chấp nhận.

**[4]** Do nhà kho có một phần lấn ra đường công cộng, diện tích 1,1m<sup>2</sup> và việc tháo dỡ 14,5m<sup>2</sup> nhà kho sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ phần còn lại của nhà kho nên trường hợp đương sự có yêu cầu thi hành án buộc tháo dỡ thì kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự thành phố L phối hợp với Cơ quan có thẩm quyền trong việc xử lý, tháo dỡ phần còn lại của nhà kho có diện tích 1,1m<sup>2</sup> nói trên.

**[5]** Trong quá trình giải quyết, bị đơn không có yêu cầu phản tố và không có yêu cầu bồi thường chi phí xây dựng, di dời nhà kho nên Tòa án không xem xét. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông L, bà T1 đồng ý hỗ trợ cho ông D, bà T2 chi phí xây dựng nhà kho và chi phí di dời là 15.000.000đ. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

**[6] Về chi phí tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án, ông L đã nộp 4.800.000đ tiền chi phí đo đạc đất và chi phí định giá tài sản. Do yêu cầu của ông L được chấp nhận nên buộc ông D, bà T2 phải chịu các khoản chi phí này. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông L, bà T1 tự nguyện chịu khoản chi phí tố tụng 4.800.000đ nói trên nên chấp nhận.

**[7] Về án phí:** do yêu cầu của ông L được chấp nhận nên ông D, bà T2 phải chịu án phí DSST.

Đối với khoản tiền 15.000.000đ ông L, bà T1 tự nguyện hỗ trợ cho ông D, bà T2. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không nằm trong phạm vi khởi kiện nên không phải chịu án phí đối với khoản tiền trên.

**[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát thành phố Long Khánh** phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105, 158, 163, 164,

166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh L.

Buộc ông Huỳnh Văn D, bà Trần Thị T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh L, bà Hoàng Thị Cẩm T1 diện tích đất 14,5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (a,b,c,d) theo bản trích lục và đo vẽ số 3696/2020 ngày 21/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L, thuộc một phần thửa đất số 115, tờ bản đồ số 6, phường X, thành phố L. Có tứ cận:

- + Phía Đông giáp thửa số 115, tờ bản đồ số 06.
- + Phía Tây giáp thửa số 115, tờ bản đồ số 06.
- + Phía Nam giáp thửa số 115, tờ bản đồ số 06.
- + Phía Bắc giáp phần còn lại của nhà kho, diện tích 1,1m<sup>2</sup> (thuộc đường công cộng).

Và buộc ông D, bà T2 phải tháo dỡ, di dời một phần nhà kho trên diện tích đất 14,5m<sup>2</sup> nói trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông L, bà T1 về việc hỗ trợ chi phí xây dựng và chi phí tháo dỡ, di dời nhà kho cho ông D, bà T2 với số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí: ông Huỳnh Văn D, bà Trần Thị T2 phải liên đới chịu 600.000đ đồng tiền án phí DSST, hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh L 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông L nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L theo biên lai thu số 0006102 ngày 21/5/2020 và số 0008555 ngày 17/5/2021.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

*(Kèm theo bản trích lục và đo vẽ số 3696/2020 ngày 21/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L).*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Long Khánh;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Lưu án văn;

- Hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thành Hải**