

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 56/2020/DS-PT

Ngày: 18-5-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
tháo dỡ công trình xây dựng trên  
đất, hạn chế trở cửa.

**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 Phạm Thành Dương.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Vũ Hồng Luyện

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hồng Uyên- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, hạn chế trở cửa*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn Qu, sinh năm 1953

Địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1977

Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện E, tỉnh Đồng Nai.

***- Bị đơn:*** Ông Phùng Văn Nh, sinh năm 1944, bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm: 1944 (bà Nh chết ngày 22/03/2013)

Cùng địa chỉ: khu phố F, phường G, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai

***Người đại diện theo ủy quyền của ông Nh:*** Ông Phùng Văn Đ, sinh năm: 1974

Địa chỉ: khu phố H, phường I, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nh:*

1. Bà Phùng Thị Th, sinh năm 1964
2. Bà Phùng Thị D, sinh năm 1964
3. Ông Phùng Văn Ph, sinh năm 1968
4. Ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1970
5. Ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1974
6. Bà Phùng Thị Th, sinh năm 1976
7. Bà Phùng Thị H, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: khu phố H, phường I, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

*Những người kế thừa quyền vụ nghĩa vụ tố tụng của bà Nhủy quyền cho ông:* Ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1974. Địa chỉ: khu phố H, phường I, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Văn Qu  
(Ông D, ông Đ có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm;

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Anh D trình bày:*

Ông Qu là chủ sử dụng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Ông Nh bà Nh là chủ sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Vào năm 2009, ông Nh và bà Nh xây nhà số 15/57 trên thửa đất số 112, tờ bản đồ số 16 phường H lấn sang thửa đất 121 tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai của ông Qu với diện tích là 1,8m<sup>2</sup>. Trên phần diện tích đất lấn ông Nh bà Nh đã xây dựng các công trình như : tường gạch, gờ mi cửa sổ, mái ngói, máng xối và ban công. Nay ông Qu khởi kiện ra Tòa đề nghị ông Nh bà Nh có trách nhiệm trả lại cho ông Qu phần diện tích đất lấn là 1,8m<sup>2</sup>; Tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất lấn bao gồm tường gạch, gờ mi cửa sổ, mái ngói, máng xối và ban công và bít các cửa sổ bên trái mở sang phần đất của gia đình ông Qu.

*Đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Phùng Văn Đ, trình bày:*

Ông Nh và bà Nh là cha mẹ ruột của ông và là chủ sử dụng thửa đất số 112 tờ bản đồ số 16 phường H thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, sát bên thửa đất số 112 tờ bản đồ số 16 phường H là thửa đất số 121 tờ bản đồ số 16 phường H do ông Nguyễn Văn Qu sử dụng

Cha mẹ ông cất nhà trên thửa đất số 112 tờ bản đồ số 16 phường H từ năm 1965. Năm 2007 do nhà bị xuống cấp nên cha mẹ ông đã xây lại nhà trên

thửa đất trên và xây lại theo đúng mốc ranh hiện trạng nhà cũ. Khi xây nhà cha mẹ ông có mời ông Qu đến chứng kiến và xác định ranh giới thửa đất. Nay ông Qu khởi kiện yêu cầu cha mẹ ông trả lại ông Qu phần diện tích đất lần là 1,8m<sup>2</sup> và yêu cầu tháo dỡ các phần tài sản trên đất cũng như bít kín các cửa sổ bên trái mở sang phần thửa đất 121 tờ bản đồ số 16 phường H của gia đình ông Qu thì ông không đồng ý.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm 42/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã quyết định:**Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Qu;

Buộc ông Phùng Văn Nh và người kế thừa của bà Nguyễn Thị Nh bao gồm các ông bà Phùng Thị Th, Phùng Thị D, Phùng Văn Ph, Phùng Văn Đ, Phùng Văn Đ, Phùng Thị Th, Phùng Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Qu giá trị phần diện tích đất 1,8m<sup>2</sup> là 9.000.000đ (chín triệu đồng), theo đó mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Qu là 1.125.000đ (Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Giao cho ông Phùng Văn Nh và người kế thừa của bà Nguyễn Thị Nh bao gồm các ông bà Phùng Thị Th, Phùng Thị D, Phùng Văn Ph, Phùng Văn Đ, Phùng Văn Đ, Phùng Thị Th, Phùng Thị H được sử dụng phần diện tích đất 1,8m<sup>2</sup> tại thửa đất số 121 tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 25, 26, 27, 28, 25 (theo bản vẽ hiện trạng số 6032/BĐHT ngày 07/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hòa)

Ông Phùng Văn Nh và người kế thừa của bà Nguyễn Thị Nh bao gồm các ông bà Phùng Thị Th, Phùng Thị D, Phùng Văn Ph, Phùng Văn Đ, Phùng Văn Đ, Phùng Thị Th, Phùng Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Buộc ông Phùng Văn Nh và người kế thừa của bà Nguyễn Thị Nh bao gồm các ông bà Phùng Thị Th, Phùng Thị D, Phùng Văn Ph, Phùng Văn Đ, Phùng Văn Đ, Phùng Thị Th, Phùng Thị H phải tháo dỡ 13 gờ mi của sổ phía bên trái của căn nhà khu phố A, phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (phía bên trái được xác định nhìn từ phía ngoài của căn nhà khu phố A, phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai vào), trong đó có 03 gờ mi ở tầng lầu và 03 gờ mi ở tầng trệt; 02 gờ mi nhỏ ở tầng trên và 05 gờ mi nhỏ ở tầng trệt

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Qu về việc yêu cầu tháo dỡ các phần tài sản trên diện tích đất lần bao gồm: tường gạch, mái ngói, máng xối, ban công phía trái của căn nhà khu phố A, phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai và bít cửa sổ bên trái của căn nhà khu phố A, phường H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông Phùng Văn Nh và người kế thừa của bà Nguyễn Thị Nh bao gồm các ông bà Phùng Thị Th, Phùng Thị D, Phùng Văn Ph, Phùng Văn Đ, Phùng Văn Đ, Phùng Thị Th, Phùng Thị H có trách nhiệm thanh toán lại tiền

tạm ứng chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn Qu là 8.776.220đ( Tám triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi đồng), theo đó mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho ông Qu là 1.097.027đ( Một triệu không trăm chín mươi bảy nghìn không trăm hai mươi bảy đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/9/2019, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Về thủ tục kháng cáo: kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định

Về đường lối giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng,

### **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;

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Diện tích đất tranh chấp 1,8m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 112 tờ số 16 bản đồ địa chính phường H, thành phố BH thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Qu. Vấn đề này đã được các đương sự thừa nhận, nên không cần phải chứng minh. Trên phần đất tranh chấp, bị đơn đã xây móng và tường nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị 1,8m<sup>2</sup> đất tranh chấp và công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[3]. Về phạm vi khởi kiện: Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu trong Đơn khởi kiện ngày 13/7/2012 thì nguyên đơn chỉ tranh chấp 1,8m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ ban công, gờ mi cửa, máng xối trong phạm vi 1,8m<sup>2</sup> bị lấn chiếm. Sau đó, quá trình giải quyết sơ thẩm lần thứ 01 (Một), lần 02 (Hai) nguyên đơn có nhiều lời khai đề nghị tháo dỡ toàn bộ ban công, mi cửa, máng xối trên toàn bộ 4,6m<sup>2</sup> đất của bị đơn do bị đơn chồng lấn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện mà giải quyết buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình, mi cửa, máng xối trong phạm vi 4,6m<sup>2</sup> là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4].Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng thư thẩm định giá ngày 17/11/2016 để xét xử vụ án vào tháng 8/2019, chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh biến động giá và không cho các đương sự thỏa thuận lại giá trị mà buộc bị đơn thanh toán giá cho nguyên đơn giá trị theo chứng thư này là gây thiệt hại cho nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những phân tích trên cho thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[5]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên được chấp nhận.

[6]. Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Qu không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả tạm ứng án phí cho ông.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn Qu.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Giao hồ sơ vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, hạn chế trở cửa” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Qu, bị đơn là ông Phùng Văn Nh, bà Nguyễn Thị Nh cho Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Ông Nguyễn Văn Qu không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông Qu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 518 ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa.

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

#### **Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân TP Biên Hòa;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Chi cục thi hành án dân sự TP Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

**Phạm Thành Dương**

