

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **131/2020/DS-PT**

Ngày: 19 - 8 - 2020

*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 Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Sỹ

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 184/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 239/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Xuân T**, sinh năm: 1966 và bà **Đinh Thị H**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Đường A, phường B, thành phố C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Hồ Minh V**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Khu phố D, phường E, thành phố F, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 7 năm 2018). (có mặt)

2. Bị đơn: Anh **Đinh Quang H**, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Mạc Thị T**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Đường J, ấp K, phường L, thành phố F, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2018). (có mặt)

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

3.1. Bà **Mạc Thị T**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Đường J, ấp K, phường L, thành phố F, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

3.2. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Tổ 2, Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Bà **Mạc Thị T**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Đường J, ấp K, phường L, thành phố F, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 8 năm 2018). (có mặt)

3.3. Anh **Phùng Thanh N**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Ấp M, phường L, thành phố F, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

3.4. Bà **Đặng Thị Kim H1**, sinh năm: 1959

Địa chỉ: Khu phố N, phường O, thành phố F, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.5. Cháu **Đinh Huyền A**, sinh năm: 2016.

3.6. Cháu **Đinh Ngọc P**, sinh năm: 2018.

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Anh, cháu Phương:

Anh **Đinh Quang H**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Xuân T và bà Đinh Thị H trình bày:

Vào năm 2004, vợ chồng ông T, bà H có nhận chuyển nhượng của Công ty Quang Vinh – Bình Dương 02 lô đất liền kề tại Ấp G, xã H, huyện I, 01 lô thuộc thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13), 01 lô thuộc thửa 649

– 650, tờ bản đồ số 01 (Thửa mới 272, tờ bản đồ số 13) diện tích mỗi lô là 97,5 m². Đến ngày 29 tháng 9 năm 2004, ông T, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Đối với thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ số 13) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 062758. Mục đích nhận chuyển nhượng 02 lô đất liền kề để sau này ông T, bà H cất nhà ở. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T, bà H vẫn để đất trống và thi thoảng xuống thăm đất. Đến ngày 07 tháng 8 năm 2017, ông T liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện anh Đinh Quang H đã cất nhà ở 1 trệt 1 gác trên thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ số 13), xã H. Vì vậy, đến nay ông T, bà H chưa thực hiện được việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà H đã nhiều lần liên hệ với anh H để giải quyết nhưng phía gia đình anh H không có thiện chí. Vì vậy, ông T, bà H mới làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã H giải quyết nhưng không thành và tiếp tục khởi kiện.

Từ khi khởi kiện đến nay, ông T, bà H luôn có thiện chí muốn hòa giải đôi bên nhưng không thỏa thuận được, Tòa án đã tiến hành mời 02 bên lên thỏa thuận nhiều lần nhưng không thỏa thuận được.

Ý kiến ông T, bà H muốn thỏa thuận bằng cách chuyển nhượng lại 02 lô đất trên cho anh H, chị H với giá 2.200.000.000 đồng nhưng phía anh H, chị H không đồng ý vì không thống nhất giá. Ông T, bà H không đồng ý chuyển nhượng 01 lô tranh chấp vì ảnh hưởng đến lô đất còn lại.

Nay, ông T, bà H yêu cầu anh H, chị H phải dỡ nhà trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông T, bà H đối với diện tích đất 97,5m² thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ số 13), xã H, huyện I, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đinh Quang H và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H là bà Mạc Thị T trình bày:

Vào năm 2016, bà có mua cho vợ chồng con gái bà là chị H, anh H diện tích đất 97,5m² thửa 622, tờ bản đồ số 01, xã H (thửa mới 370, tờ bản đồ số 13). Theo bà, thửa đất số 622, tờ bản đồ số 01 được tách từ thửa 482 (tờ bản đồ địa chính thành lập năm 1994) nay là thửa 271 mới đúng nhưng cơ quan Nhà nước cấp giấy lại cấp thành thửa 370 là không đúng. Tuy nhiên, Anh H, chị H không khiếu nại hay khởi kiện cơ quan có thẩm quyền nào đối với việc cấp sai thửa đất nêu trên.

Nguồn gốc diện tích đất trên là do anh Phùng Thanh N nhận chuyển nhượng lại từ bà Đặng Thị Kim H1. Anh N chưa làm thủ tục sang tên cho anh N mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do bà Đặng Thị Kim H1 đứng tên nên bà H1 là người ký hợp đồng sang tên chuyển quyền cho anh Đinh Quang H.

Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp do anh H đứng tên. Sau khi chồng đủ tiền mua đất, anh N là người chỉ đất cho anh H để anh H cất nhà đúng vị trí hiện nay, chứ các bên không tiến hành đo đạc lại đất.

Nay, nguyên đơn yêu cầu anh H phải dỡ nhà trả lại hiện trạng đất như ban đầu đối với diện tích đất 97,5m² thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13), xã H, huyện I, tỉnh Đồng Nai thì anh H, chị H không đồng ý vì anh H, chị H cất nhà đúng vị trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu anh H, chị H sai, bà đồng ý đập nhà để anh H, chị H về nhà bà ở và anh H sẽ khởi kiện anh N bằng vụ án khác vì anh N là người chỉ đất và làm giấy tờ đất cho anh H.

Hiện căn nhà trên do vợ chồng anh H, chị H đang quản lý, sử dụng cùng hai con là cháu Đình Huyền A và Đình Ngọc P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mạc Thị T trình bày:

Bà là người đứng ra giao dịch sang nhượng đất giùm cho vợ chồng anh H, chị H, tiền mua đất là tiền của vợ chồng anh H, chị H. Bà xác định diện tích đất đang tranh chấp là tài sản riêng của vợ chồng anh H, chị H. Bà khẳng định thửa đất 271, tờ bản đồ số 13, xã H mà vợ chồng anh H đang quản lý sử dụng là đúng vị trí anh N đã chỉ và bán cho anh H, chị H để làm nhà. Khi làm nhà xong, bà kiểm tra trên bản đồ tỉnh Đồng Nai thì phát hiện đất mà vợ chồng anh H cất nhà không nằm trên thửa 370 mà vợ chồng anh H được cấp sổ đỏ mà nằm trên thửa 271, nhưng theo bà, anh H và chị H cất nhà ở trên thửa đất 271 là đúng, bà thống nhất như ý kiến anh H, chị H như bà đại diện trình bày.

Theo các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Thanh N trình bày:

Vào năm 2011, anh có sang nhượng của bà Đặng Thị Kim H1 diện tích đất 97,5m², thửa đất số 622, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu 4, Ấp G, xã H. Khi sang nhượng chỉ làm giấy tay. Giá sang nhượng 120.000.000 đồng, anh đã giao đủ tiền cho bà H1 và đã nhận đất nhưng chưa sử dụng, chưa làm thủ tục sang tên vì vướng thủ tục thừa kế của chồng bà H1 và thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, anh thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà Mạc Thị T, giá chuyển nhượng 210.000.000 đồng, bà T đã giao đủ tiền cho anh. Khi chuyển nhượng đất, giữa anh và bà H1 chưa làm thủ tục sang tên nên anh có nhờ bà H1 làm thủ tục sang tên thẳng cho anh H. Bà T chỉ là người giao dịch mua đất giùm cho con là anh Đình Quang H, chị Nguyễn Thị H nên trong hợp đồng chuyển nhượng ghi tên anh H, chị H. Anh xác định phần đất nguyên đơn đang tranh chấp có căn nhà của anh H, chị H xây dựng là do anh trực tiếp chỉ cho bà T và anh H, chị H. Đồng thời, đây cũng là vị trí bà Đặng Thị Kim H1 đã chỉ cho anh khi nhận đất. Khi anh nhận đất từ bà Đặng Thị Kim H1, bà H1

có đưa cho anh xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có bản đồ địa chính nên khi nhận đất anh nghĩ thửa đất này thuộc thửa 622, tờ bản đồ số 1, xã H. Nay, anh được biết thửa đất anh chỉ bán cho bà T là thửa đất 660, 661 (thửa mới là thửa 271), ở đây có sự nhầm lẫn khi bà Đặng Thị Kim H1 chỉ đất cho anh.

Nay, nguyên đơn khởi kiện anh H, chị H về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nếu anh H, chị H có khởi kiện anh bằng một vụ án khác thì anh sẽ chịu trách nhiệm trong việc sang nhượng đất nêu trên vì có sự chỉ nhầm vị trí đất cho anh H, chị H.

Theo biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kim H1 trình bày:

Vào năm 2004, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T diện tích đất 97,5m² cắt thửa 482, tờ bản đồ số 01, xã H. Khi chuyển nhượng đất, bà T có chỉ đất cho bà ngoài thực địa. Đến tháng 9 năm 2004, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 97,5m² thửa đất số 622, tờ bản đồ số 01, xã H. Do không có nhu cầu sử dụng, vào năm 2011 bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Phùng Thanh N với giá 110.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho anh N, bà có ra thực địa chỉ đất và chỉ đúng vị trí đất mà bà T chỉ đất cho bà. Đến năm 2016, anh N chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho anh Đinh Quang H, do khi bà chuyển nhượng đất cho anh N chưa sang tên nên bà có đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh H. Tuy nhiên, thời gian chuyển nhượng đã lâu nên bà không nhớ rõ vị trí đất của bà đã chỉ cho anh N có phải là vị trí đất mà anh H đã cất nhà hay không. Khi anh N bàn giao đất cho anh H là do anh N chỉ đất cho anh H, bà không tham gia. Bà không biết bà có chỉ nhầm vị trí đất cho anh N hay không.

Tại Bản án sơ thẩm số: 93/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 163, 164, 166, 168 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn anh Đinh Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H.

Buộc anh Đinh Quang H, chị Nguyễn Thị H, cháu Đinh Huyền A, cháu Đinh Ngọc P (do anh H, chị H đại diện) phải giao lại phần diện tích đất 97,5m² thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13), xã H, huyện I, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H quản lý, sử dụng. Giao cho ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13), xã H gồm: Nhà ở gia đình 1 trệt + 1 lầu, diện tích sàn xây dựng 140 m². Mái hiên có diện tích 21,56 m². Cổng nhà có diện tích 4,9m². Ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H thanh toán lại 80% giá trị nhà và các công trình xây dựng trên đất cho anh Đinh Quang H và chị Nguyễn Thị H là: 522.204.480 đồng (Năm trăm hai mươi hai triệu hai trăm lẻ bốn ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

Anh Đinh Quang H, chị Nguyễn Thị H, cháu Đinh Huyền A, cháu Đinh Ngọc P được quyền lưu cư trong căn nhà trên trong thời hạn 03 (ba) tháng tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật và khi ông T, bà H thanh toán lại giá trị nhà và công trình trên đất xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên buộc anh Đinh Quang H và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Ngày 02 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất quan điểm giải quyết vụ án đối với phần bản án bị kháng cáo: Cấp sơ thẩm xử buộc nguyên đơn thanh toán giá trị nhà theo giá trị thẩm định giá là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, xét lỗi là thuộc về anh H và chị H nên cần sửa phần giá trị nhà phải thanh toán cho bị đơn từ 80% xuống còn 60%. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần 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 nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H, nộp trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên

được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, vì theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu yêu cầu anh H, chị H phải dỡ nhà trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông T, bà H. Như vậy, cần phải xác định lại quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”. Về xác định tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án đã đầy đủ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Về nội dung: Căn cứ lời khai các đương sự tại phiên tòa và các chứng cứ thu thập được tại hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2004, vợ chồng ông T, bà H có nhận chuyển nhượng 02 lô đất liền kề tại Ấp G, xã H, huyện I của Công ty Quang Vinh – Bình Dương. Lô thứ nhất: thuộc thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13); Lô thứ hai thuộc thửa 649-650, tờ bản đồ số 01 (Thửa mới 272, tờ bản đồ số 13), diện tích mỗi lô là 97,5m². Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất trên vào ngày 29 tháng 9 năm 2004. Thửa đất đang tranh chấp là thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 062758 do ông Phạm Xuân T đứng tên (bút lục 129).

Đối với phần đất của bị đơn anh H, chị H được bà Mạc Thị T là mẹ chị H đứng giao dịch nhận chuyển nhượng lại từ anh Phùng Thanh N: Nguồn gốc đất là bà Đặng Thị Kim H1 nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị T vào năm 2004 và đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Kim H1 vào ngày 01 tháng 9 năm 2004, Giấy chứng nhận số AA 090624, diện tích 97,5m² thửa số 622, tờ bản đồ số 01, xã H (bút lục 156). Ngày 30 tháng 3 năm 2011, bà H1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà Đặng Thị Kim H1, ông Trần Văn P thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 13, xã H (bút lục 141). Đến ngày 21 tháng 6 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Kim H1 đứng tên (do ông P là chồng bà H1 chết làm thủ tục thừa kế lại cho bà H1) diện tích đất 98m² thửa 370, tờ bản đồ số 13, xã H (bút lục 132). Ngày 05 tháng 7 năm 2016, bà Đặng Thị Kim H1 ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần đất diện tích 98,0m² thửa 370, tờ bản đồ số 13, xã H cho Đinh Quang H và đã được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh I chứng nhận hợp đồng thay đổi biên động điều chỉnh tại trang 3 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đặng Thị Kim H1 đứng tên sang cho anh Đinh Quang H vào ngày 27 tháng 7 năm 2016 (bút lục 151-155). Vì vậy, có đầy đủ cơ sở xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ anh N, vợ chồng anh H, chị H và bà T đều biết rõ phần đất chuyển

nhượng có diện tích 98,0m² thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 13, xã H, không phải phần đất thuộc thửa 271 đã cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Xuân T. Do đó, việc bà Mạc Thị T cho rằng cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp nhầm đất cho anh H, chị H là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng đã cho các đương sự hòa giải, phía nguyên đơn đồng ý giao đất cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng và sẽ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá thị trường. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý, bà T cho rằng anh H, chị H cất nhà trên đất của bà mua. Nếu anh H, chị H sai thì bà đồng ý đập nhà để trả lại đất và anh H sẽ khởi kiện anh N bằng vụ án khác vì anh N là người chỉ đất và làm giấy tờ đất cho anh H.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 92), theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 10420/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện I lập ngày 14 tháng 9 năm 2018, phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 97,5m² thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 13, xã H đã được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Xuân T. Mặt khác, theo lời khai của anh Phùng Thanh N và bà Mạc Thị T thì khi anh Phùng Thanh N nhận chuyển nhượng đất từ bà Đặng Thị Kim H1 năm 2011 và đến năm 2016, anh N chuyển nhượng lại cho anh H, các bên không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc xác định lại ranh giới thửa đất mà chỉ giao nhận đất qua sự chỉ dẫn của người bán đất là bà H1 và anh N nên dẫn đến việc khi cất nhà trên đất thuộc quyền hợp pháp của ông T, bà H. Việc anh H, chị H xây dựng nhà trên đất của người khác đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm theo quy định tại Điều 12 Luật đất đai 2013 và khoản 3 Điều 10 Nghị định 102/2014/NĐ-CP

Theo Điều 12 Luật đất đai 2013 các hành vi sau bị nghiêm cấm:

- 1. Lấn chiếm, hủy hoại đất đai.*
- 2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.*

Điều 10 Nghị định 102/2014/NĐ-CP như sau:

- 3. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất ở.*

.....

- 5. Biện pháp khắc phục hậu quả:*

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này;

b) Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này”.

Việc anh H, chị H xây nhà trên đất của ông T, bà H là vi phạm pháp luật đất đai và có thể bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi lấn, chiếm đất ở với mức xử phạt từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng; ngoài ra còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục tình trạng đất trước khi vi phạm, buộc trả lại phần đất đã lấn, chiếm.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành xác minh thì Phòng quản lý đô thị huyện Long Thành cũng xác định tại vị trí đất các đương sự tranh chấp khi xây dựng nhà bắt buộc phải có giấy phép xây dựng tạm có thời hạn và khi tiến hành xây dựng phải thông báo cho cơ quan cấp phép đến kiểm tra định vị công trình và phải chịu trách nhiệm nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của chủ sở hữu liền kề. Đồng thời đối với công trình xây dựng trên là không đủ điều kiện theo quy định của Luật xây dựng và công trình sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định anh Đinh Quang H và chị Nguyễn Thị H xây dựng nhà trên đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H là do lỗi của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định, nguyên đơn cũng có lỗi thiếu sự quản lý đất nên xảy ra tranh chấp là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ, các thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng là đất ở, có cột mốc và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Thửa đất của nguyên đơn là thửa 271, 272, tờ bản đồ số 13 trong khi thửa đất của bị đơn là thửa 370, tờ bản đồ số 13 là ở hai vị trí hoàn toàn khác nhau. Như vậy, không thể nói rằng nguyên đơn có lỗi trong việc quản lý đất dẫn đến sự nhầm lẫn của bị đơn như cấp sơ thẩm nhận định. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 80% giá trị là không đúng quy định pháp luật mà cần buộc bị đơn tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất 97,5m² thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 13, xã H để trả lại đất cho ông T, bà H.

Về án phí cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H phải có trách nhiệm thanh toán cho anh Đinh Quang H và chị Nguyễn Thị H 80% tiền giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá là 522.204.480 đồng nhưng buộc bị đơn phải chịu án phí số tiền trên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H được chấp nhận nên ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 10 Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Điều 163; 164; 166; 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất”.

Buộc anh Đinh Quang H, chị Nguyễn Thị H, cháu Đinh Huyền A, cháu Đinh Ngọc P (do anh H, chị H đại diện) phải giao lại phần diện tích đất 97,5m² thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13), xã H, huyện I, tỉnh Đồng Nai cho ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H quản lý, sử dụng.

Buộc anh Đinh Quang H, chị Nguyễn Thị H tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất thửa 660-661, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 271, tờ bản đồ 13), xã H gồm:

Nhà ở gia đình 1 trệt + 1 lầu, diện tích sàn xây dựng 140 m². Kết cấu: Móng, cột dầm sàn bê tông cốt thép; Tường gạch d100, 200, sơn nước, chân tường ốp gạch ceramic cao 1m; Nền gạch đá bóng kính 600x600; Cửa đi, cửa sổ khung sắt kính; Bếp: Thành gạch d100, cửa nhôm, đan kệ bê tông cốt thép mặt ốp đá granit; Nhà vệ sinh: Tường ốp gạch ceramic cao 1,6m, nền gạch ceramic, cửa nhôm kính, lavabo xí bệt; Cầu thang: Khung bê tông cốt thép, bảng than xây gạch ốp đá granit, tay vịn inox; Tầng 1: Nền đá bóng kính + gạch ceramic, xà gồ sắt, mái tôn, trần thạch cao, khung chím, cửa nhôm kính + sắt kính.

Mái hiên có diện tích $21,56\text{m}^2$ ($4,9\text{m} \times 4,4\text{m}$). Kết cấu: Móng cột gạch + cột sắt $\Phi 90$; Tường xây gạch d100, sơn nước cao 1,2m trên song sắt; Nền gạch bông.

Cổng nhà có diện tích $4,9\text{m}^2$: Móng, cột bê tông cốt thép, sơn nước.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Đinh Quang H, chị Nguyễn Thị H phải chịu 19.672.000 đồng (Mười chín triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn đồng). Ông T, bà H đã tạm ứng trước nên anh H, chị H phải thanh toán lại cho ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H số tiền 19.672.000 đồng (Mười chín triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

3. Về án phí: Anh Đinh Quang H và chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch về tranh chấp quyền sử dụng đất. Ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H không phải chịu tiền án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Xuân T, bà Đinh Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) tại biên lai số 002363 ngày 13 tháng 6 năm 2018 và 300.000 đồng theo biên lai số 0002903 ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Long Thành;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- CCTHADS huyện Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VP, TP.

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

Trần Thanh Phong