TÒA ÁN NDTP. NHATRANG **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **34** /2021/DSST
Ngày: 23/11/2021
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nam Hoa**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Lý**

Ông **Nguyễn Văn Bạn**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa:*

Bà **Lê Ánh Dương** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 23/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 434/2019/ TLST - DS ngày 13 tháng 9 năm 2019, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2021/QĐXX-ST ngày 01 tháng 7 năm 2021; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 500/2021/QĐST - DS ngày 23/7/2021; Thông báo thời gian xét xử số 572/2021/QĐST - DS ngày 08/11/2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Công ty cổ phần ĐT**
Địa chỉ: 42 C, phường V, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Xuân N**- SN: 1959; Chức vụ: Giám đốc
(Có đơn xin xét xử vắng mặt)
** Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*
Luật sư **K** (Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa)
Địa chỉ: phường T, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
Có mặt
* *Bị đơn*: Ông **Trần N** - SN: 1956
Địa chỉ: xã V, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
Có mặt
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Lê Thị K- SN: 1953
Địa chỉ: xã V, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**.**
Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2019 của Công ty cổ phần ĐT, quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông P và bà Hồ Thị Mỹ H trình bày:

Công ty cổ phần ĐT được UBND tỉnh Khánh Hòa giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành GCN: Y 001312, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: T00187/SDĐ/KH vào ngày 12/11/2003, với mục đích xây dựng nhà ở tập thể công nhân, thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11, diện tích 3640,0m^2 tại thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc thửa đất này là do nhà nước quản lý, không phải của bất cứ một cá nhân nào sở hữu. Khi thửa đất được bàn giao đều có cọc mốc bằng bê tông nhỏ và trụ gỗ cây nhỏ, chằng giây thép gai nhưng lâu ngày có chỗ bị đổ gãy. Trong khi chờ có được dự án khả thi để tránh lấn chiếm Công ty đã cho trồng rau và cây ăn quả. Đến tháng 5 năm 2014, Công ty đã thực hiện đo vẽ lại thửa đất (theo trích đo địa chính thửa đất số 205/2014/TĐ-BĐ ngày 07/5/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa) mang tên thửa đất là số 3 (một phần) tờ bản đồ số 32 (365602-4-b) thuộc BĐ-ĐC xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang nhưng diện tích chỉ còn lại là 3538m^2 thiếu 102m^2, vào thời điểm đo đạc này, ranh giới tiếp giáp với thửa đất của ông Trần N (thửa 162 cũ) vẫn còn giáp ranh cũ (chỗ Công ty trồng chuối) chưa có sự xê dịch và chỗ giáp ranh này nối liền với ranh giới nhà bên cạnh (ở phía bắc nhà ông N) tạo thành 1 đường thẳng nhưng gấp khúc từ chỗ gấp hai thửa hộ dân giáp với thửa đất của Công ty (trên sơ đồ bản vẽ trích đo là mốc M12, M13, M14 thể hiện sự gấp khúc này). Từ tháng 5/2014 đến trước ngày 19/12/2018, Công ty không để ý nhưng đến ngày 19/12/2018 Công ty phát hiện ông Trần N xây móng nhà bằng đá chẻ lấn sang đất của Công ty (phía mốc M12 lấn 0,8m^2 phía mốc M13 lấn 0.7 m^2 với chiều dài khoảng 15,5 m^2) tổng diện tích đất mà ông N lấn chiếm khoảng 20m^2.

Ngay sau khi phát hiện Công ty đã trình báo UBND xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang và UBND xã đã cho lập biên bản hiện trường ngày 03/01/2019, sau đó tiến hành hòa giải giữa hai bên vào ngày 06/01/2019 nhưng không thành và UBND xã yêu cầu ông Thân dừng thi công, nhưng ông Thân vẫn tiếp tục thi công xây tường và lợp mái.

Công ty cổ phần Đại Thuận khẳng định gia đình ông Trần N đã lấn chiếm một phần thửa đất của Công ty. Nên Công ty cổ phần ĐT đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử buộc gia đình ông Trần N tháo dỡ công trình xây dựng trên một phần đất đã lấn chiếm và trả lại 20 m^2 diện tích đất mà gia đình ông N đã lấn chiếm.

Ngày 12/11/2021, Công ty cổ phần ĐT có văn bản chấm dứt ủy quyền đối với ông và bà Hồ Thị Mỹ H đồng thời đề nghị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Tại phiên Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần và bà Lê Thị K trả lại phần đất lấn chiếm của Công ty cổ phần ĐT có diện tích 20m^2. Tuy nhiên, quá trình Tòa án tiến hành thẩm

đo vẽ, thẩm định tại chỗ và căn cứ bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa vào ngày 28/6/2021 thể hiện phần đất cấp chồng lấn giữa thửa 161 và thửa 162 là 8,7m^2. Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Công ty cổ phần ĐT khởi kiện yêu cầu gia đình ông Trần N trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 8,7m^2 và tháo dỡ toàn bộ tường rào đã xây dựng trả lại đất cho Công ty cổ phần ĐT.

** Bị đơn ông Trần N trình bày:* Tôi và vợ Lê Thị K được UBND thành phố Nha Trang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H16864 ngày 20/6/2007 thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất: thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang với diện tích đất là 420 m$^{2.}$. Nguồn gốc thửa đất này là của vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị A. Hiện nay trên đất đã có nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn. Tổng diện tích gia đình tôi đang quản lý và sử dụng thực tế hiện nay là khoảng 452m^2, đối với diện tích bị dư ra so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32m^2 là của gia đình tôi trước giờ vẫn sử dụng, tôi cho rằng diện tích đất này tôi không lấn chiếm của ai cả.

Nay Công ty cổ phần ĐT yêu cầu gia đình tôi tháo dỡ công trình xây dựng trên một phần đất đã lấn chiếm và trả lại 8,7 m^2 diện tích đất mà gia đình tôi đã lấn chiếm và tháo dỡ bức tường xây dựng trên đất, ý kiến tôi không đồng ý vì tôi khẳng định là gia đình tôi không lấn chiếm nên tôi đề nghị Tòa án đo vẽ và giải quyết theo quy định pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị K trình bày: Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi (ông N). Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Căn cứ để Công ty cổ phần ĐT yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất đối với ông Trần N bắt nguồn từ nguồn gốc thửa đất của Công ty được Nhà nước giao để sản xuất kinh doanh nên Công ty phải có nghĩa vụ bảo vệ và quản lý. Trong quá trình sử dụng, năm 2018 Công ty thấy gia đình ông Trần N có tiến hành xây bức tường lấn qua đất của Công ty nên đã làm đơn trình báo Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương, Tp. Nha Trang. Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương đã tiến hành làm việc và hòa giải giữa hai bên đồng thời yêu cầu gia đình ông N dừng việc xây dựng vì có tranh chấp, ông N không ký biên bản và không chấp hành vẫn tiếp tục xây dựng. Đối với diện tích đất thực tế hiện nay gia đình ông N sử dụng nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2007, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cơ sở. Từ những quan điểm phân tích trên khẳng định có sự lấn chiếm đất của gia đình ông N với Công ty cổ phần ĐT nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm đề nghị HĐXX giải quyết như sau:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc đất

[1] Nguồn gốc đất của ông Trần N, bà Lê Thị K:

Lô đất tọa lạc tại xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang do ông Phạm Công Th và vợ bà Nguyễn Thị L khai phá, sử dụng từ năm 1980.

Ngày 25/10/1991, ông Phạm Công Th và vợ là bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn X, vợ là bà Nguyễn Thị A một phần lô đất có diện tích 200m^2, trên đất có cây trái, hoa màu và một trại ngói rộng 8m^2. Lô đất có chiều ngang 10m giáp mặt đường Quốc Lộ 1, chiều dài 20m có Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương xác nhận.

Ngày 04/03/1993, vợ chồng ông Phạm Công Th và Nguyễn Thị L làm giấy chuyển nhượng 01 trại ngói, công trình chăn nuôi trên lô đất 240m^2 phần tiếp giáp phía sau nhà của vợ chồng ông Nguyễn X để sử dụng có chữ ký bên bán mang tên Phạm Công Th và bên mua mang tên Nguyễn X.

Ngày 22/11/1994, tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương, biên bản số 105/UB về việc xét duyệt và việc hợp thức hóa quyền sở hữu nhà của tư nhân xem xét đơn xin hợp thức hóa đăng ký quyền sở hữu nhà của ông Nguyễn X và biên bản xác minh nhà đất của tổ công tác lập ngày 19/11/1994, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương đề nghị Phòng quản lý đô thị thành phố, Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp quyền sở hữu cho ông Nguyễn X. Sơ đồ mặt bằng tỷ lệ 1/200 ngày 22/11/1994 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương xác định: Diện tích đất 452,2m^2, xây dựng chính 63m^2, xây dựng phụ 25,16m^2.

Sau đó, ông Nguyễn X làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00956QSDĐ/VL-NT ngày 14/01/1999 đối với thửa đất số 162 tờ bản đồ số 11, tại xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, diện tích đất 420m^2.

Ngày 21/8/2003, ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị A bán lô đất tại xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang trên cho vợ chồng ông Trần N và bà Lê Thị K. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1350/CN, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương. Diện tích đất chuyển nhượng 420m^2, trong đó có 225m^2 đất thổ cư, 195m^2 đất lưu không. Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4.

Ông Trần N, bà Lê Thị K làm thủ tục sang tên, ngày 20/6/2007, Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H16864 cho ông Trần N, bà Lê Thị K thửa đất số 162 tờ bản đồ số 11 tại thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang. Diện tích 420m^2, đất ở tại nông thôn 225m^2, đất thuộc quy hoạch giao thông 195m^2. Tài sản gắn liền với đất nhà 1 tầng, tường gạch, mái tôn, diện tích xây dựng 50m^2.

[2] Nguồn gốc đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn ĐT:

Ngày 12/11/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00187QSDĐ/KH tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 11 tại thôn Võ Tánh, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Diện tích 3.640m^2, mục đích sử dụng xây dựng nhà ở tập thể công nhân. Quá trình sử dụng đến năm 2018 Công ty cổ phần ĐT thấy có sự lấn chiếm đất do gia đình ông Trần N

xây dựng bức tường trên đất nên đã trình báo Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương, Tp. Nha Trang.

[3] Phần diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty cổ phần ĐT và bị đơn ông Trần N được thể hiện tại bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa tiến hành đo vẽ vào tháng 6/2021 với diện tích đất cấp chồng lấn là 8,7m^2.

Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất là có cơ sở nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về lệ phí, án phí Tòa án: Theo quy đinh của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Về thẩm quyền xét xử: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả phần diện tích đất lấn chiếm là 8,7m^2, địa chỉ thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, Tp. Nha Trang thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ngày 12/11/2021, Công ty cổ phần ĐT có văn bản chấm dứt việc ủy quyền đối với bà Hồ Thị Mỹ H và ông P. Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt đồng thời yêu cầu Luật sư Đ bảo vệ quyền và lợi ích pháp cho Công ty. Căn cứ Điều 75; điểm d khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần ĐT yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Trần N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng trái phép trả lại cho Công ty cổ phần ĐT diện tích 8,7m^2 đất đã lấn chiếm tại thửa 162, tờ bản đồ 11 có địa chỉ: Thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, Tp. Nha Trang.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguồn gốc thửa đất 161, tờ bản đồ số 11, diện tích 3640,0m^2 tại thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa được UBND tỉnh Khánh Hòa giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành GCN:Y001312, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: T00187/SDĐ/KH vào ngày 12/11/2003, cho Công ty cổ phần ĐT với mục đích xây dựng nhà ở tập thể công nhân, thời hạn sử dụng lâu dài.

Nguồn gốc thửa đất 162, tờ bản đồ số 11, diện tích 420m^2 tại thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do vợ chồng ông Trần N và bà Lê Thị K nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị A vào ngày 21/8/2003. Hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1350/CN, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lương. Diện tích đất chuyển nhượng 420m^2, trong đó có 225m^2 đất thổ cư, 195m^2 đất lưu không. Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4.

Ông Trần N, bà Lê Thị K làm thủ tục sang tên, ngày 20/6/2007, Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H16864 cho ông Trần N, bà Lê Thị K thửa đất số 162 tờ bản đồ số 11 tại thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang. Diện tích 420m^2, đất ở tại nông thôn 225m^2, đất thuộc quy hoạch giao thông 195m^2. Tài sản gắn liền với đất nhà 1 tầng, tường gạch, mái tôn, diện tích xây dựng 50m^2.

Căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất".*

Ông Trần N cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc sở hữu của gia đình ông vì khi nhận chuyển nhượng phần đất trên đã được xây dựng bằng tường rào nhưng vào năm 2018 bị ảnh hưởng của bão tường bị đổ nên năm 2019 gia đình ông đã xây dựng lại tường mới bằng móng đá chẻ, tường gạch táp lô trên nền đất cũ, không lấn chiếm đất của Công ty cổ phần ĐT. Việc Công ty cổ phần ĐT khởi kiện là không đúng nên ông không chấp nhận.

[3.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hiện trên đất tranh chấp có 01 móng đá chẻ, tường gạch táp lô (gạch không nung) do ông Trần N xây dựng.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn đề nghị HĐXX căn cứ bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa vào ngày 28/6/2021 thể hiện phần đất cấp chồng lấn giữa thửa 161 và thửa 162 là 8,7m^2 để giải quyết vụ án. Ông Trần N và bà Lê Thị K không có ý kiến gì đối với đề nghị trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa cung cấp cho Tòa án tài liệu, thông tin hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 162, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, Tp. Nha Trang có diện tích 420m^2, thực tế sử dụng 429,3m^2 tăng 9,3m^2 . Đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa ngày 28/6/2021 thì phần diện tích chồng lấn thửa 161 và thửa 162 là 8,7 m^2.

Từ những nhận định trên HĐXX thấy rằng: Việc gia đình ông Trần N xây dựng bức tường có diện tích đất 8,7m^2 lấn chiếm vào phần đất của Công ty cổ phần ĐT đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là vi phạm Điều 175 và khoản 1 Điều 176 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận. Buộc ông Trần N phải tháo dỡ, di dời bức tường có kết cấu móng đá chẻ, tường gạch táp lô (gạch không nung) trả lại diện tích đất là 8,7m^2 cho Công ty cổ phần ĐT (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[4] Lệ phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn Công ty cổ phần ĐT được chấp nhận nên bị đơn ông Trần N phải nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo quy định của pháp luật là 15.021.000đ *(mười lăm triệu không trăm hai mươi mốt ngàn đồng)*. Tuy nhiên, Công ty cổ phần ĐT tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất do Văn phòng đăng ký đất dai Khánh Hòa đo vẽ vào ngày 28/6/2021 là 6.993.*000đ (Sáu triệu chín trăm chín mươi ba ngàn đồng).* Số tiền chi phí xem xét, thẩm

định tại chỗ và định giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất do Công ty TNHH dịch vụ địa chính Đại Cát Việt đo vẽ vào ngày 10/9/2020 là 8.028.000đ *(Tám triệu không trăm hai mươi tám ngàn đồng),* ông Trần N phải nộp theo quy định của pháp luật. Số tiền trên Công ty cổ phần ĐT đã tạm ứng đủ nên ông Trần Như Thân phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Công ty cổ phần ĐT.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần N là người cao tuổi và có đơn xin được miễm án phí DSST nên miễm tiền án phí DSST cho ông Trần N theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều Điều 175; khoản 1 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần ĐT đối với bị đơn ông Trần N về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất"*.

2/ Buộc ông Trần N phải tháo dỡ, di dời bức tường có kết cấu móng đá chẻ, tường gạch táp lô (gạch không nung) có diện tích đất là 8,7m^2 tại thửa 162, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương, Tp. Nha Trang để trả lại đất cho Công ty cổ phần ĐT (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3/ Lệ phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần N phải thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất là 8.028.000đ *(Tám triệu không trăm hai mươi tám ngàn đồng)* cho Công ty cổ phần ĐT.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần N được miễn án phí DSST.

Hoàn trả cho ông Công ty cổ phần ĐT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số AA/2016/0015208 ngày 10/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không đợc vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại khoản 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, 7a, 7b 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.

5/ Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Toà án ND Tỉnh Khánh Hòa;
- VKS TP Nha Trang;
- THA Dân sự TP Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu: án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Nam Hoa