

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 20/2020/DS-PT

Ngày 09-03-2020

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: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu

Ông Đinh Quang Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hà Vân – 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 Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2020/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 sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965

HKTT: Tổ 2, ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Đ.

Chỗ ở hiện nay: Số 7, tổ 3, ấp 4, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 2, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975.

HKTT: Tổ 2, ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Đ

Chỗ ở hiện nay: Số 7, tổ 3, ấp 4, xã H, huyện Nh, tỉnh Đ.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1975.

HKTT: Tập thể Trường tiểu học Nguyễn H, phường M, thị xã Ph, tỉnh B

Chỗ ở hiện nay: Tổ 5, ấp 2, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Huệ L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 217/9, đường Th, phường 4, quận Ph, TP. H.

2. Ông Trương Dương L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

3. Ông Vũ Văn Nh, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố Ph, phường M, thị xã Ph, tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Văn D – Bị đơn.

(ông Đ, ông D, bà H, bà H, ông L có mặt, bà L, ông Nh vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Huệ L, diện tích 270m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 22, xã Ph, vào năm 2000, ông D có bán cho ông 3m đất dài khoảng 60m để ông làm lối đi nhưng đến năm 2007, ông mua được phần đất phía ngoài của bà Võ Thị Ph giáp với đất của ông thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 22, theo giấy bà Ph được cấp giấy diện tích là 264m² nhưng thực tế chuyển nhượng diện tích đất còn lại khoảng 45m², khi ông mua được đất của bà Ph, ông đã bán trả lại cho ông D phần đất ngang 3m, ranh giới đất giữa hai nhà là đường thẳng. Do ông ở xa, không thường xuyên đến trông coi đất nên khi ông D xây dựng nhà xưởng đã lấn qua phần đất của vợ chồng ông, ông có đến gặp ông D để thương lượng giải quyết nhưng không có kết quả. Theo đơn khởi kiện bổ sung, ông yêu cầu vợ chồng ông D, bà H phải trả cho ông diện tích đã lấn chiếm là 29,9m² và yêu cầu tháo dỡ phần nhà xưởng đã xây dựng trên diện tích đất của vợ chồng ông. Nay tại phiên tòa, ông yêu cầu vợ chồng ông D, bà H trả lại diện tích đã lấn chiếm là 27,6m² thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64 xã Ph, theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9176/2019 ngày 03/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Long Thành và tháo dỡ một phần nhà xưởng xây dựng lấn qua đất của gia đình ông trên diện tích đất 27,6m².

- Tại bản tự khai ngày 18/2/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Đỗ Văn D trình bày:

Vợ chồng ông sử dụng phần đất số 138, tờ bản đồ số 22, xã Ph, chủ cũ là bà Phạm Thị H mua lại của bà Võ Thị Ph, với tổng diện tích là 992m², đến năm 1998, ông đã mua lại phần đất của bà Phạm Thị H, vợ chồng ông đã xây dựng

nhà ở từ năm 1998 đến nay vẫn nguyên hiện trạng không thay đổi và Ủy ban nhân dân xã Ph cũng đã xác nhận cho ông là đất không có tranh chấp ngày 20/12/2006. Tháng 10/2018, địa chính xã Ph cũng đã đến đo đạc, kiểm tra và xác nhận nhà ở của ông không thay đổi. Việc ông Nguyễn Văn Đ kiện ông cho rằng ông lấn chiếm đất của ông Đ là không đúng sự thật, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.

- *Tại Bản tự khai ngày 18/2/2019 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Đỗ Văn D, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ. Năm 2000, giữa ông D và ông Đ thỏa thuận ông D chuyển nhượng cho ông Đ 3m đất dài khoảng 60m để ông Đ làm đường đi nhưng có thỏa thuận khi nào ông Đ mua được phần đất phía ngoài thì phải bán lại cho ông D, năm 2007 ông Đ mua được phần đất phía ngoài của bà Ph nên đã bán lại 3m đất dài khoảng 60m cho ông D. Sau khi mua lại đất của ông Đ, vợ chồng bà xây dựng căn nhà xưởng theo ranh đất hai bên sử dụng, bà xác định gia đình bà sử dụng đúng phần đất của vợ chồng bà được cấp giấy, không lấn đất của ông Đ.

- *Tại Bản tự khai ngày 24/7/2019 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ là chồng bà, đề nghị ông D, bà H phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất lấn chiếm là 27,6m² thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64 xã Ph theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9176/2019 ngày 03/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Long Thành và tháo dỡ một phần nhà xưởng xây dựng lấn qua đất của vợ chồng bà.

- *Tại Bản tự khai ngày 05/7/2019, người làm chứng bà Nguyễn Thị Huệ L trình bày:* Năm 2001, bà có chuyển nhượng phần đất 270m², thửa đất số 2, tờ bản đồ số 22, xã Ph cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, sau khi nhận tiền, bà đã giao đất cho vợ chồng ông Đ sử dụng. Khi bà chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông Đ thì phần đất của bà và phần đất của ông D là đất trống chưa xây dựng gì, ranh giới đất hai bên giáp ranh là một đường thẳng, sau đó bà đổ đất trên phần đất của bà cao hơn phần đất của ông D, bà không biết ông D xây nhà xưởng khi nào nhưng khi bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đ thì ông D chưa xây dựng gì. Theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3022 ngày 22/4/2019, bà thấy ranh đất theo tài liệu năm 1995 là đúng với thực tế hiện trạng sử dụng ban đầu của các bên. Phần đất, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ đã được cấp giấy nên không liên quan gì đến bà.

- *Người làm chứng ông Trương Dương L trình bày:* Ông là bạn của ông D và ông Đ, khi hai bên mua bán đất ngang 3m dài khoảng 60m vào năm 2000 thì ông không biết nhưng khi ông D mua lại của ông Đ phần đất này vào năm 2007 thì ông có chứng kiến, hai bên chỉ trao đổi bằng việc trước đây ông Đ mua của ông D, nay ông Đ có đường đi rồi thì ông D mua lại 3m mà trước đây ông D đã bán cho ông Đ, ranh giới đất thì hai bên không giao cụ thể, ngoài ra ông không chứng kiến gì thêm.

- *Người làm chứng ông Vũ Văn Nh trình bày:* Vào năm 2000, ông có chứng kiến ông D bán cho ông Đ ngang 3m dài khoảng 60m, để ông Đ làm đường đi, vì lúc này ông đang thuê phòng trọ của ông D, ông xây thêm gian bếp phía sau phần đất của ông D để ở nên ông biết, khoảng 01 năm thì ông có nhà nơi khác nên ông không ở đó nữa, ngoài ra ông không chứng kiến gì thêm.

Tại Bản án số 78/2019/DS-ST ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Long Thành quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

Buộc ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H diện tích 27,6m² đất thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64, xã Ph (được giới hạn bởi các mốc 10, 11, 12, 13, 14, 10), theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9176/2019 ngày 03/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành kèm theo.

Ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tháo dỡ một phần nhà xưởng xây dựng trên diện tích 27,6m² thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64 xã Ph để trả lại đất cho ông Đ, bà H.

Ngoài ra, án còn tuyên về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/11/2019, ông Đỗ Văn D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Qua chứng cứ có trong hồ sơ có đủ căn cứ xác định diện tích đất 27,6m² thuộc thửa 170, tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình đã được cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H vào năm 2007

Như vậy phần đất đang tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của ông Đ và bà H. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn D trong thời hạn Luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Nội dung kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự tại phiên tòa cho thấy: Diện tích đất 27,6m² các đương sự tranh chấp thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại xã Ph, huyện L, tỉnh Đ, diện tích đất này có nguồn gốc thuộc một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 22 xã Ph do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huệ L ngày 06/6/2001, đến ngày 31/5/2007, bà L chuyển quyền cho ông Nguyễn Văn Đ và đã được điều chỉnh trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L sang tên ông Nguyễn Văn Đ và một phần thửa đất 137, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Ph, huyện L, tỉnh Đ do bà Võ Thị Ph cùng các con của bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H là vợ ông Đ vào năm 2007.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông D cho rằng diện tích 27.6m² ông Đ đang tranh chấp là phần diện tích đất của gia đình ông, căn nhà xưởng mà ông và bà H xây dựng trên phần đất của ông bà không phải đất của ông Đ. Hội đồng xét xử xét thấy, qua việc lồng ghép bản đồ địa chính xã Ph, huyện L, tỉnh Đ giữa hai thửa đất 138 (thửa mới 169) và thửa 02 (thửa mới 170) theo tài liệu năm 1995 và tài liệu năm 2010 được thể hiện bằng Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9176/2019 ngày 03/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành phát hành đã được các đương sự thống nhất thì diện tích đất 27.6m² đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại xã Ph, huyện L, tỉnh Đ do ông Đ và bà H được cấp quyền sử dụng.

Trên phần đất 27.6m² ông Đ đang tranh chấp, ông D đã xây dựng 01 căn nhà xưởng (Nhà tiền chế) có kết cấu khung sắt tròn + sắt H 150. Xà gồ sắt mái lợp tôn, nền bê tông, xi măng, tường xây gạch vách tôn, cửa: Khung sắt, cửa cuốn. Phần tường bao đoạn sau: Dài 7,8, xây gạch 2,5m khung sắt hộp cấp 1m.

Xét thấy, việc tháo dỡ phần nhà xưởng lẫn trên phần đất tranh chấp của ông Đ không làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của căn nhà xưởng do ông D xây dựng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H phải tháo dỡ một phần diện tích căn nhà xưởng nằm trên phần đất tranh chấp để trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H có diện tích 27,6m² đất thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64 xã Ph, (được giới hạn bởi các mốc 10, 11, 12, 13, 14, 10), theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9176/2019 ngày 03/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Long Thành là có căn cứ.

Kháng cáo của ông D không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông D phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Căn cứ Điều 265, Điều 266, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Buộc ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H diện tích 27,6m² đất thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64, xã Ph (được giới hạn bởi các mốc 10, 11, 12, 13, 14, 10), theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9176/2019 ngày 03/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh Long Thành kèm theo.

2. Buộc ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm phải tháo dỡ một phần nhà xưởng xây dựng trên diện tích 27,6m² thuộc một phần thửa 170, tờ bản đồ số 64 xã Phước Bình để trả lại đất cho ông Đ, bà H.

3. Về án phí:

Ông Đỗ Văn D phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Trừ vào số tiền 300.000đ

(Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002757 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, ông Đỗ Văn D đã nộp đủ án phí phúc thẩm, còn phải nộp án phí sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 14.652.000 đồng (Mười bốn triệu sáu trăm năm hai ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. Long Thành;
- Chi cục THADS H. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đinh Thị Kiều Lương

