TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ** B **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ** N **VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2025/DS-ST
Ngày: 19-5-2025
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng"*

NHÂN D

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA- TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Phương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công D – Cán bộ hưu trí
Ông Phan Anh Dũng – Cán bộ hưu trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Tôn Hoài Anh Tuyển – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đông – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 277/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2019, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 780/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** 1/ Ông Lưu Công H, sinh năm 1960
2/ Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1974

Địa chỉ: số 69, đường Bùi Trọng N, tổ 3, khu phố 2A, phường T, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

- **Bị đơn:** 1/ Ông Trần Văn P, sinh năm 1979
2/ Bà Nguyễn Thị Hương Q, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố 4B, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ông Nguyễn Tất N, sinh năm 1983
Địa chỉ: 49/9, tổ 14, khu phố 5, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
2/ Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1983
Địa chỉ: 10/9, khu phố 8, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
3/ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1958
4/ Bà Đinh Thị K, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: 91/72/40, tổ 8, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H và bà T có mặt; ông P, bà Q và ông N vắng mặt; bà T, ông D và bà K có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tại phiên tòa ông Lưu Công H **và bà Đoàn Thị** T **trình bày:**

Ngày 07 tháng 12 năm 1999, vợ chồng tôi (H, T) mua một phần đất diện tích 5m x 60m = 300m² cùng hoa màu của ông Nguyễn Văn D trong thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382455 (tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96) tại địa chỉ khu phố 4, phường T, thành phố B do Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/10/1999 cho ông D, hai bên có ký hợp đồng sang nhượng viết tay.

Sau khi mua, chúng tôi xây bờ bao bằng gạch xung quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng. Sau đó, chúng tôi đã làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất này. Ngày 05/02/2007, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B cấp giấy biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số 9901/VPĐK-QSDĐ, tờ bản đồ số 16; thửa đất số 381 cho chúng tôi. Như vậy phần đất còn lại của ông D giáp ranh với đất tôi chỉ còn 59,88m chiều dài x 5,00m chiều rộng = 299,40m2.

Tháng 11/2010, ông D sang nhượng phần đất còn lại nêu trên cho bà Trần Thị Thanh T cùng chồng là Nguyễn Tất N. Bà T ông N đã tự đập phá bờ bao xây bằng gạch của chúng tôi rồi xây dựng bức tường rào cao khoảng 3m lấn chiếm sang đất của chúng tôi diện tích là khoảng 5,22m chiều dài x 5,00m chiều rộng = 26,10m2.

Ngày 19 tháng 3 năm 2018, bà T ông N sang nhượng đất trên cho vợ chồng người em Nguyễn Thị Hương Q và Trần Văn P trong đó có cả diện tích đất lấn chiếm khoảng 5,22m chiều dài x 5,00m chiều rộng = 26,10m2 của chúng tôi.

Ngày 13/12/2018 và ngày 18/01/2019 Uỷ ban nhân dân phường T mời các bên liên quan hòa giải nhưng không thành. Như vậy bà Q ông P đang lấn chiếm diện tích đất của chúng tôi là khoảng 5,22m chiều dài x 5,00m chiều rộng = 26,10m2.

Do đó, chúng tôi là đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hương Q và ông Trần Văn P trả lại diện tích đất đang lấn chiếm sử dụng khoảng 5,22m chiều dài x 5,00m chiều rộng = 26,10m^2 và tháo dỡ phần công trình ông P và bà Q đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm thuộc tờ bản đồ số 16; thửa đất số 381 (cũ là tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96) tại khu phố 4B, phường T, thành phố B cho vợ chồng tôi.

Ngoài ra, chúng tôi không có ý kiến gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

- Theo Người có quyền lợi, N **vụ liên quan là ông Nguyễn Văn** D **và bà Đinh Thị** K **trình bày:**

Vào ngày 07/12/1999, ông D và bà K có chuyển nhượng cho ông H bà T diện tích đất ngang 5m x dài 60m thuộc một phần thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382455 (tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96) tại địa chỉ khu phố 4, phường T, thành phố B do Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/10/1999. Chiều dài đất được hai bên đo và xác định từ mí đường Nguyễn Thái Học (đường cũ tại thời điểm chuyển nhượng) đo vào 60m, về sau nhà nước chủ trương mở rộng đường và lấy vào thêm 5m.

Hai bên đã thực hiện xong việc bàn giao đất và giao tiền, ông H và bà T cũng là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này từ đó tới nay, không có ý kiến gì về việc nhà nước mở rộng đường và lấy vào thêm 5m nên ông bà cũng không có ý kiến gì.

Đến năm 2010, ông D và bà K chuyển nhượng phần diện tích còn lại phía sau ngang 5m x dài 65m cũng thuộc một phần thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382455 (tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96) tại địa chỉ khu phố 4, phường T, thành phố B do Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/10/1999 cho ông Nguyễn Tất N và bà Trần Thị Thanh T. Hai bên cũng đã thực hiện xong việc bàn giao đất và giao tiền. Thời điểm đó, ông H và bà T cũng không có bất cứ ý kiến tranh chấp hay thắc mắc gì về ranh giới và diện tích đất mà ông D bà K chuyển nhượng cho ông N và bà T.

Ông D và bà K xác định, ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H bà T và ông N bà T đúng với diện tích theo thỏa thuận trong giấy tờ mua bán, ông D và bà K đã hoàn thành mọi N vụ theo hợp đồng nên ông bà không còn quyền lợi, N vụ gì liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất nói trên giữa ông H bà T với ông N bà T nữa.

- Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập cho bị đơn là ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Hương Q và người có quyền lợi, N vụ liên quan là ông Nguyễn Tất N và bà Trần Thị Thanh T đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng các đương sự không cung cấp lời khai và văn bản trình bày ý kiến nên không ghi nhận được lời khai.

*** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố** B**:**

- Về việc xác định thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng và việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Bị đơn là ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Hương Q và người có quyền lợi, N vụ liên quan là ông Nguyễn Tất N và bà Trần Thị Thanh T thực hiện không đúng.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Nhận thấy, vào ngày 07 tháng 12 năm 1999, ông H, bà T có mua một phần đất cùng hoa màu của ông Nguyễn Văn D thuộc một phần thửa đất có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P 382455 (tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96) tại địa chỉ khu phố 4, phường T, thành phố B do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày

11/10/1999 cho ông D, diện tích 5m x 60m = 300m^2 bằng hợp đồng sang nhượng viết tay. Do xác định ranh quyền sử dụng đất theo chiều dài của ông H bà T nhận chuyển nhượng của ông D bà K được đo từ mốc 20 vào chiều dài thửa đất là 60m. Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thì chiều dài phần diện tích đất ông H bà T đang quản lý sử dụng (20,19,18,17,16,15,b) chỉ còn 55,78m. Như vậy, chiều dài phần đất của ông H bà T bị thiếu so với chiều dài đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông D bà K.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2018, giữa ông N, bà T có chuyển nhượng cho ông P, bà Q quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 210m^2, nhưng tại bản đồ hiện trạng khu đất được đo vẽ nói trên thì hiện tại ông P, bà Q đang quản lý, sử dụng vượt quá quyền sử dụng diện tích đất mà ông N, bà T chuyển nhượng cho ông P, bà Q.

Do đó ông H, bà Thuỷ cho rằng bà Nguyễn Thị Hương Q và ông Trần Văn P đang lấn chiếm sử dụng diện tích đất cụ thể 5,22m chiều dài x 5,00m chiều rộng = 26,10m^2 thuộc tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96 năm 1999, bản đồ mới chồng ghép năm 2007 là bản đồ số 16; thửa đất số 381 tại tổ 5, khu phố 4B, phường T, thành phố B của ông H và bà Thuỷ , đồng thời yêu cầu bà Q và ông P phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Điều 166 BLDS, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa triệu tập hợp lệ tất cả các đương sự để tham gia phiên tòa, nhưng tại phiên tòa chỉ có nguyên đơn có mặt; ông D, bà K và bà T có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; ông P, bà Q, ông N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Về tư cách đương sự tham gia tố tụng trong vụ án: Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định ông H và bà T là nguyên đơn; ông P và bà Q là bị đơn; ông N, bà T, ông D và bà K là người có quyền lợi, N vụ liên quan trong vụ án. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản Tòa án lập ngày 29/6/2020 có xác nhận của các đương sự thì diện tích đất tranh chấp là đất trống có một bức "Tường gạch không tô trát, dày 10cm, cao 1,9m, ngang 5m, dài 6,7m (móng bằng gạch), phía trên rào lưới B40 cao 1m, ngang 5m, dài 6,7m, cột sắt chữ V" do bà T và ông

N xây dựng phần tường gạch, sau khi chuyển nhượng thì phần hàng rào bằng lưới B40 do ông P và bà Q dựng lên, không liên quan đến phần công trình là nhà ở của ông P bà Q nên Hội đồng xét xử không xác định cháu Trần Phương Linh và Trần Quang Minh (là hai con của ông P và bà Q) là người có quyền lợi, N vụ liên quan trong vụ án. Đối với mặt bằng ông H bà T cho ông Nguyễn Tiến Bắc và bà Nhâm Thị Huyền thuê trước đây thì hiện nay, ông Bắc và bà Huyền đã trả mặt bằng không còn thuê nữa nên Hội đồng xét xử cũng không xác định ông Nguyễn Tiến Bắc, bà Nhâm Thị Huyền, cháu Nguyễn Ánh Tuyết và cháu Nguyễn Tiến Nhật (là hai con của ông Bắc và bà Huyền) là người có quyền lợi, N vụ liên quan trong vụ án này.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T khởi kiện ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Hương Q để tranh chấp về diện tích đất khoảng 5,22m chiều dài x 5,00m chiều rộng = 26,10m^2 và tháo dỡ phần công trình ông P và bà Q đã xây dựng và đang quản lý sử dụng trên phần đất đã lấn chiếm thuộc tờ bản đồ số 16; thửa đất số 381 (cũ là tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96) tại khu phố 4B, phường T, thành phố B. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Về tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho các đương sự tài liệu, chứng cứ gồm: Bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, đơn cam kết đảm bảo lối đi, giấy sang nhượng đất, tờ trình nguồn gốc đất, biên bản xác định ranh giới mốc giới đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, giấy biên nhận 20/7/1999, biên nhận hồ sơ, biên bản hòa giải tại địa phương, hồ sơ sao lục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất; Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B; Văn bản số 592/VPĐK.BH-ĐĐ ngày 28/01/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B; Chứng thư số 50/TĐG-CT ngày 12/4/2020 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến; Văn bản số 698/CV-UBND ngày 06//9/2022 của Ủy ban nhân dân phường T cung cấp và các đương sự không ai có ý kiến phản đối gì. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nói trên để giải quyết vụ án (theo quy định tại Điều 92, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự).

Theo ông H bà T và ông D bà K cùng xác định Vào ngày 07/12/1999, ông D và bà K có chuyển nhượng cho ông H bà T diện tích đất ngang 5m x dài 60m thuộc một phần thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382455 (tờ bản đồ số 6; thửa đất số 96) tại địa chỉ khu phố 4, phường T, thành phố B do Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/10/1999. Chiều dài đất được hai bên đo và xác định từ mí đường Nguyễn Thái Học (đường cũ tại thời điểm chuyển nhượng) đo vào 60m,

do đó xác định ông H bà T là người có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên.

Theo thỏa thuận chuyển nhượng ông D bà K chuyển nhượng cho ông H bà T là 300m^2, tuy nhiên theo diện tích hiện nay ông bà đang quản lý sử dụng (21, 20, 19,18,17,16,15,b,c,22,21) chỉ còn 271,7m^2. Trong khi đó, phần diện tích ông N bà T nhận chuyển nhượng từ ông D bà K là 325m^2 vào năm 2010; đến ngày 19/3/2018, theo Hợp đồng chuyển nhượng của ông N và bà T cho ông P bà Q thể hiện diện tích chuyển nhượng chỉ là 210m^2. Nhưng diện tích hiện trạng ông P và bà Q đang quản lý sử dụng theo Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thể hiện theo các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,b,c,d,23,24) là 313,5m^2, và chiều dài đất tính từ mốc 1 đến mốc b là 66,91m.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 16/9/1998 và Biên bản xácc định ranh mốc ngày 31/8/1998 thể hiện chiều dài thửa đất từ mốc 2 đến mốc 3 là 130,3m; theo Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B; Văn bản số 592/VPĐK.BH-ĐĐ ngày 28/01/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thể hiện chiều dài thửa đất từ mốc 1 đến mốc 20 là 122,69m. Theo Văn bản số 698/CV-UBND ngày 06//9/2022 của Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thì: "Đường Nguyễn Thái Học đoạn qua thửa đất 96, tờ bản đồ 06 (cũ); bản đồ địa chính mới là thửa 381, tờ bản đồ 16, phường T sau năm 1999 không có chủ trương mở rộng đường Nguyễn Thái Học.". Do đó, xác định ranh đất quyền sử dụng theo chiều dài của ông H bà T nhận chuyển nhượng của ông D bà K được đo từ mốc 20 vào chiều dài thửa đất là 60m. Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thì chiều dài phần diện tích đất ông H bà T đang quản lý sử dụng (20,19,18,17,16,15,b) chỉ còn 55,78m. Như vậy, chiều dài phần đất của ông H bà T bị thiếu so với chiều dài đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông D bà K.

Theo ông D bà K và ông H bà T cùng xác định mốc ranh đất chuyển nhượng (vào năm 1999) là chiều dài đất được hai bên đo và xác định từ đường Nguyễn Thái Học (đường cũ tại thời điểm chuyển nhượng) đo vào 60m, sau năm 1999 không có chủ trương mở rộng đường Nguyễn Thái Học, như vậy có đủ cơ sở xác định ranh mốc theo trình bày của ông H bà T là có căn cứ chấp nhận.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị Hương Q và ông Trần Văn P phải trả cho ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 23,7m^2, được giới hạn bởi các cột mốc (a,b,c,d) theo Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B cung cấp thuộc thửa đất 381, tờ bản đồ 16 (thửa đất 96, tờ bản đồ 06 (cũ)) tọa lạc tại phường T, thành phố B là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với phần công trình tạm gồm: "Tường gạch không tô trát, dày 10cm, cao 1,9m, ngang 5m, dài 6,7m (móng bằng gạch), phía trên rào lưới B40 cao 1m, ngang

5m, dài 6,7m, cột sắt chữ V" (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản Tòa án lập ngày 29/6/2020 có xác nhận của các đương sự) xây dựng trên diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các cột mốc (a,b,c,d) theo Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B) hiện đang do ông P và bà Q xây dựng và quản lý, sử dụng, nên yêu cầu của ông H và bà T về việc buộc ông P và bà Q tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm nói trên là có căn cứ chấp nhận.

Các đương sự phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đo vẽ, tách thửa, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục hành chính khác (nếu có) liên quan đến phần diện tích đất nói trên theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông P và bà Q phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 13.592.751đồng. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền trên nên buộc bị đơn ông P và bà Q phải thanh toán cho ông H và bà T số tiền 13.592.751đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Chứng thư số 50/TĐG-CT ngày 12/4/2020 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến cung cấp xác định tổng giá trị tài sản được thẩm định đang tranh chấp là 314.724.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và D mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Hương Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.736.200 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T 2.175.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0004577 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[6] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 200; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T:

Buộc bà Nguyễn Thị Hương Q và ông Trần Văn P phải tháo dỡ phần công trình xây dựng gồm: "Tường gạch không tô trát, dày 10cm, cao 1,9m, ngang 5m, dài 6,7m (móng bằng gạch), phía trên rào lưới B40 cao 1m, ngang 5m, dài 6,7m,

cột sắt chữ V" (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản Tòa án lập ngày 29/6/2020) và trả cho ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 23,7m^2, được giới hạn bởi các cột mốc (a,b,c,d) theo Bản đồ hiện trang thửa đất số 4322/2020 ngày 05/8/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B cung cấp thuộc thửa đất 381, tờ bản đồ 16 (thửa đất 96, tờ bản đồ 06 (cũ)) tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự phải liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đo vẽ, tách thửa, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục hành chính khác (nếu có) liên quan đến phần diện tích đất nói trên theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Hương Q phải thanh toán cho ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T số tiền 13.592.751đồng (Mười ba triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm năm mươi mốt đồng).

3. Về án phí:

Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Hương Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.736.200 đồng (Mười lăm triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm đồng).

Hoàn trả lại cho ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.175.000 đồng (Hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn) theo biên lai số 0004577 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

4. Ông Lưu Công H và bà Đoàn Thị T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Hương Q, ông Nguyễn Tất N, bà Trần Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn D và bà Đinh Thị K vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. B (02);
- Chi cục THADS TP. B (01);
- Các đương sự (8);
- Lưu HS-VP (03).

Nguyễn Thị Hoàng Phương