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

Bản án số: 07/2022/DS-PT
Ngày 12 - 01 - 2022.
Về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình 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 Vũ Thế Phương
Các Thẩm phán: Ông Dương Lê Bửu Thiện
Bà Nguyễn Thị Quyên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Sơn - 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.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số: 658/DS-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 864/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 6x Đồng Khởi, tổ 2x, khu phố 2A, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ 5y, khu phố 4y, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Trần Văn Th, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ 5y, khu phố 4y, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông Khổng Nguyễn Khánh Nh, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ 5y, khu phố 4y, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

4/ Ông Vũ Văn T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ 1y (mới là Tổ 4y), khu phố 3, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

5/ Ông Hoàng Công D, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 1y (mới là Tổ 7y), khu phố 4 (mới là khu phố 4y), phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

6/ Ông Trịnh Thế C, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 7y, khu phố 4y, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967.

2/ Ông Đỗ Văn Ph, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Tổ 1x, khu phố x, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

3/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ 5y, khu phố 4y, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.4/ Bà Lê Thị Vân, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ 1y (mới là Tổ 4y), khu phố 3, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

5/ Bà Vũ Thị T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ 1y (mới là Tổ 4y), khu phố 3, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

6/ Bà Nguyễn Thị Minh H.

Địa chỉ: Tổ 5y, khu phố 4y, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

7/ Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ 5y, khu phố 4y, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

8/ Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 6x Đồng Khởi, tổ 2y, khu phố 2A, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

9/ Bà Hoàng Thị Bạch T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 2xx/13, khu phố 8, phường H, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Ngày 05/6/2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Ph và bà Nguyễn Thị L toàn bộ thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 592m^2 theo giấy chứng nhận số CB 959690 cấp ngày 21/10/2015 với giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), hiện trạng đất trống, không có tài sản trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Văn phòng công chứng HL. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Ph và bà L bàn giao các ranh mốc và giấy tờ đất cho ông quản lý. Ông

làm thủ tục chuyển nhượng và được Văn phòng đăng ý đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh H chỉnh lý trang tư, công nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 30/10/2017. Ngày 04/11/2017, ông phát hiện có người xây hàng rào và nhà tạm trên đất của ông. Những người này cho biết đã mua đất của ông Phong như sau:

Ngày 25/11/2015, ông Nguyễn Văn T mua bán giấy tay với ông Đỗ Văn Ph 01 lô đất số 42 thuộc thửa 399, tờ bản đồ 5 toạ lạc tại phường D, thành phố H, với diện tích 95m^2 nhưng ông T lại đi xây tường rào trên đất của ông là thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5.

Ngày 20/12/2015, ông Trần Văn Th mua bán giấy tay với ông Đỗ Văn Ph 01 lô đất số 41 thuộc thửa 231, tờ bản đồ số 05, diện tích 100m^2 nhưng ông Th lại xây dựng nhà tạm, công trình phụ trên trên đất của ông là thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5.

Ngày 28/7/2017, ông Khổng Nguyễn Khánh Nh mua bán giấy tay với ông Đỗ Văn Ph 01 lô đất số 40B, thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 97,5m^2, ông Nh dựng nhà tạm trên đất của ông là thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5.

Ngày 07/4/2017, ông Vũ Văn T mua bán giấy tay với ông Đỗ Văn Ph 01 lô đất số 38B thuộc thửa đất 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 95m^2, ông T xây tường rào trên đất của ông là thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5.

Ngày 26/11/2015, bà Hoàng Thị Bạch T mua bán giấy tay với ông Đỗ Văn Ph 02 lô đất số 39B và 40B, thuộc thửa 231, tờ bản đồ số 05. Ngày 05/02/2018, bà Hoàng Thị Bạch T bán lại cho ông Hoàng Công D 02 lô đất trên, trên phần đất của lô 40B có một căn nhà tạm bằng tôn trên đất của ông là thửa 408, tờ bản đồ số 5.

Ông Trịnh Thế C cũng cho rằng mua đất của ông Ph nhưng không cung cấp giấy tờ mua bán, ông C đã xây tường rào trên đất của ông là thửa 408, tờ bản đồ số 5.

Tất cả những việc xây dựng trên đều sau thời điểm ông nhận chuyển nhượng thửa đất 408, tờ bản đồ số 5. Nhận thấy việc chuyển nhượng giữa ông với ông Ph và bà L là đúng quy định pháp luật, có giấy tờ hợp pháp, việc các cá nhân vừa nêu trên có hành vi xây dựng tranh chấp trên đất là trái quy định, không có căn cứ nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 592m^2 theo giấy chứng nhận số CB 959690 cấp ngày 21/10/2015.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 1,2,13,14,1; tháo dỡ cổng, tường rào xây dựng trên đất.

Buộc ông Trần Văn Th phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97,5m^2 diện tích được giới hạn bởi các cột mốc 2,3,12,13,2; tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 25m^2 và nhà ở có diện tích 43m^2, tường rào trụ cổng, giếng khoang được xây dựng trên đất.

Buộc ông Khổng Nguyễn Khánh Nh và Hoàng Công D phải trả lại cho ông 98,5 m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 2,4,11,12,3; tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 29,5m^2, tường rào đã xây dựng trái phép trên phần đất của ông.

Buộc ông Hoàng Công D phải trả lại cho ông 99m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 4,5,10,11,4 và tháo dỡ tường rào xây dựng trên đất.

Buộc ông Vũ Văn T phải trả lại cho ông 100m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 5,6,9,10,5 và tháo dỡ tường rào trên đất.

Buộc ông Trịnh Thế C phải trả lại cho ông 100m^2 đất được giới hạn bởi các cột mốc 6,7,8,9,6 và tháo dỡ tường rào trên đất.

Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4339/2019 ngày 10/7/2019 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh H.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 25/11/2015, ông có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Ph một phần đất thuộc thửa đất 399, tờ bản đồ số 05 diện tích 95m^2, theo sơ đồ phân lô số 42, giấy tờ mua bán tay có lăn tay trên hợp đồng chuyển nhượng, có Luật sư Đặng Tiến T thuộc Văn Phòng Luật sư Đặng Tiến T làm chứng. Thửa đất 399, tờ bản đồ số 05 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2015 đứng tên ông Đỗ Văn Ph. Sau khi mua ông có xây tường rào. Đến ngày 05/10/2017, ông Nguyễn Văn Th đến nhận phần diện tích đất mà ông đã mua của ông Ph là của ông Th. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần diện tích đất và tháo dỡ tường rào thì ông không đồng ý và yêu cầu Toà án giải quyết cho ông nhận lại đất của ông.

- *Bị đơn ông Trần Văn Th trình bày:*

Ngày 20/12/2015, ông có mua lô đất của ông Đỗ Văn Ph là lô đất được phân lô số 41 thuộc thửa đất 231 tờ bản đồ số 05 diện tích 100m^2 toạ lạc tại phường D, thành phố H. Khi mua có làm giấy mua bán tay, có người làm chứng là Luật sư Đặng Tiến T. Năm 2016 ông làm móng xây nhà và đến tháng 06/2017, ông có dựng mái tôn để ở thì có ông Th đến nhận đây là đất của ông Th. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần đất thì yêu cầu Tòa án xem xét vì ông có mua đất của ông Ph trước ông Th nên ông không liên quan gì đối với ông Th.

- *Bị đơn ông Khổng Nguyễn Khánh Nh trình bày:*

Ngày 28/7/2017, ông Đỗ Văn Ph có bán cho ông một nền đất ngang 5m dài 19,5m, với diện tích 97,5m^2 thuộc thửa đất số 408 tờ bản đồ số 5, toạ lạc tại phường D, thành phố H, theo giấy chứng nhận số CB 959690, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/5/2015 cho ông Đỗ Văn Ph. Khi mua bằng hình thức giấy tay, sơ đồ phân lô là lô 40B. Sau khi mua ông đã xây dựng nhà tạm và đóng thuế đất phi nông nghiệp đối với diện tích ông đã mua. Đến ngày 05/10/2017, ông Th đến nói đã mua toàn bộ thửa đất 408 tờ bản đồ số 05 và đã sang tên nhưng không đưa ra được sổ đã sang tên. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông tháo dỡ nhà, trả lại phần đất tranh chấp thì ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và ông Th là vô hiệu.

- *Bị đơn ông Hoàng Công D trình bày:*

Ngày 26/11/2015, em gái ông là bà Hoàng Thị Bạch T có mua của ông Đỗ Văn Ph 02 lô đất được phân lô số 39B, 40B thuộc thửa đất số 231, tờ bản đồ số 05 (thửa mới là 408, tờ bản đồ số 05), khi mua hai bên có làm giấy mua bán tay có Luật sư Đặng Tiến T làm chứng. Ngày 05/02/2018, bà T đã bán lại cho ông 02 lô đất số 39B,

40B và hiện ông đang quản lý sử dụng 02 lô đất này. Việc nhận chuyển nhượng đất này không liên quan gì đến bà Lê Thị V vì ông và bà V đã ly hôn từ năm 2014. Hiện lô 40B có căn nhà tạm bằng tôn, lô 39B là đất trống. Việc tranh chấp đất giữa ông với ông Nh đối với lô 40B thì ông không yêu cầu giải quyết. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông trả lại đất thì ông không đồng ý, đề nghị Toà án xem xét bác yêu cầu của ông Th.

- *Bị đơn ông Vũ Văn T trình bày:*

Ngày 07/4/2017, ông có mua của ông Đỗ Văn Ph 01 lô đất được phân là lô số 38B thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 95m^2 toạ lạc tại phường D, thành phố H với số tiền 250.000.000 đồng. Vào tháng 10/2017 ông được thông báo là ông Th đòi đất và có bản photo giấy chuyển nhượng. Bản thân ông và ông Th không có tranh chấp nên ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- *Bị đơn ông Trịnh Thế C đã được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt, không có bản tự khai. Vì vậy Toà án không ghi nhận được ý kiến của ông C.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà và ông Đỗ Văn Ph đã ly hôn từ năm 2007 từ đó cuộc sống không liên quan đến nhau. Năm 2017, ông Ph đến nhờ bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 408, tờ bản đồ số 05 toạ lạc tại phường D có diện tích 592m^2 cho ông Nguyễn Văn Th. Toàn bộ thửa đất do một mình ông Ph đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 408 do bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Ph và bà với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th được Văn phòng công chứng HL công chứng. Vì nể ông Ph là chồng cũ nên bà có ra phòng Công chứng ký tên bán đất, chứ thực tế bà không trực tiếp giao dịch bán đất. Việc mua bán thoả thuận thế nào là do ông Ph và ông Th thoả thuận. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình và trả lại đất thì bà yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bạch T trình bày:*

Ngày 26/11/2015, bà mua 02 lô đất 39B và 40B thuộc thửa đất số 05 tờ bản đồ số 231 tại khu phố 4 phường D, thành phố H của ông Đỗ Văn Ph, hiện bà đã bán lại 02 lô đất này cho ông Hoàng Công D. Vì vậy đề nghị Toà án giải quyết theo quy định

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H đã căn cứ các Điều 117, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NDD-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc ‘‘Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T, ông Trần Văn Th, ông Khổng Nguyễn Khánh Nh, ông Hoàng Công D, ông Vũ Văn T, ông Trịnh Thế C.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Th đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 592m^2 theo giấy chứng nhận số CB 959690 cấp ngày 21/10/2015.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị H phải tháo dỡ cổng, tường rào xây dựng trên đất và trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 1,2,13,14,1;

Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ch phải tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 25m^2 và nhà ở có diện tích 43m^2, tường rào trụ cổng, giếng khoang được xây dựng trên đất, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97,5m^2 diện tích được được giới hạn bởi các cột mốc 2,3,12,13,2;

Buộc ông Khổng Nguyễn Khánh Nh, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Hoàng Công D phải tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 29,5m^2, tường rào, trả lại cho ông Th 98,5m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 2,4,11,12,3;

Buộc ông Hoàng Công D phải trả lại cho ông Th 99m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 4,5,10,11,4;

Buộc ông Vũ Văn T phải tháo dỡ tường rào, trả lại cho ông Th 100m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 5,6,9,10,5;

Buộc ông Trịnh Thế C phải tháo dỡ tường rào, trả lại cho ông Th 100m^2 đất được giới hạn bởi các cột mốc 6,7,8,9,6.

(Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4339/2019 ngày 10/7/2019 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh H).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền 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, 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 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.

2.Về chi phí tố tụng: ông T, ông D, ông Th, ông T, ông Nh, ông C mỗi người phải trả lại cho ông Th số tiền 5.041.000 đồng (năm triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 22/01/2021 bị đơn ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Tòa án cấp sơ

thẩm giải quyết không hợp tình, hợp lý ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm vì có dấu hiệu lừa dối chiếm đoạt tài sản, đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để xử lý hình sự.

Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, có nội dung là qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và qua làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cho thấy, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là thiếu sót, cần sửa chữa bổ sung. Về đường lối, bản án sơ thẩm xét xử là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm các bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ pháp lý nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn là ông Th, ông T, ông D, ông T sửa bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật.

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 thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th ủy quyền cho ông Hoàng Anh M tham gia tố tụng, tại cấp phúc thẩm chấm dứt ủy quyền, ông Th trực tiếp tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th và các bị đơn có kháng cáo là ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công

D có mặt, các đương sự còn lại trong vụ án vắng mặt. Theo quy định của tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và buộc các bị đơn phải tháo dỡ các công trình trên đất, nên quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất". Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là thiếu sót, cần sửa chữa bổ sung cho đầy đủ.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của của bị đơn ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D, nhận thấy:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th về việc: Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 592 m^2 theo giấy chứng nhận số CB 959690 cấp ngày 21/10/2015 cho ông Nguyễn Văn Th và buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc "1,2,13,14,1" đồng thời yêu cầu tháo dỡ cổng, tường rào xây dựng trên đất; buộc ông Trần Văn Th phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97,5m^2 diện tích được được giới hạn bởi các cột mốc "2,3,12,13,2" đồng thời yêu cầu tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 25m^2, nhà ở có diện tích 43m^2, tường rào trụ cổng, giếng khoang được xây dựng trên đất; buộc ông Khổng Nguyễn Khánh Nh và ông Hoàng Công D phải trả lại cho ông Th 98,5 m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc "2,4,11,12,3" đồng thời yêu cầu tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 29,5m^2, tường rào đã xây dựng trái phép trên phần đất của ông Th; buộc ông Hoàng Công D phải trả lại cho ông Th 99m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc "4,5,10,11,4" đồng thời yêu cầu tháo dỡ tường rào xây dựng trên đất; buộc ông Vũ Văn T phải trả lại cho ông Th 100m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc "5,6,9,10,5" đồng thời yêu cầu tháo dỡ tường rào trên đất; buộc ông Trịnh Thế C phải trả lại cho ông Th 100m^2 đất dược giới hạn bởi các cột mốc "6,7,8,9,6" đồng thời yêu cầu tháo dỡ tường rào trên đất. Tất cả các ranh cột mốc được xác định theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4339/2019 ngày 10/7/2019 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh H.

Bản án sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2017 giữa ông Đỗ Văn Ph và bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Th đối với diện tích 592,5m^2 thuộc thửa số 408, tờ bản đồ số 5 phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai là hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, có chứng thực của Văn phòng Công chứng HL, hợp đồng hợp pháp phù hợp với quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Ngày 30/10/2017 Văn phòng dăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh H đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn Th. Ông Th yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 592 m^2 theo giấy chứng nhận số CB 959690 cấp ngày 21/10/2015 cho ông Nguyễn Văn Th là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Ph với các bị đơn là ông Nguyễn Văn T ngày 25/11/2015 diện tích chuyển nhượng 95m^2 thuộc một phần thửa 399, tờ bản đồ số 5 phường Trảng D; với ông Trần Văn Th ngày 20/12/2015 diện tích 100m^2 thuộc lô số 41 (lô đất do ông Ph tự phân định, không phải do cơ quan Nhà nước xác định) thửa 231 tờ bản đồ số 5 phường D; với ông Khổng Nguyễn Khánh Nh ngày 28/7/2017 diện tích 97,5m^2 thuộc thửa 408 tờ bản đồ số 5 phường D; với bà Hoàng Thị Bạch T ngày 26/11/2015 diện tích 02 lô số 39B, 40B (lô đất do ông Ph tự phân định, không phải do cơ quan Nhà nước xác định) thuộc thửa 231 tờ bản đồ số 5, ngày 05/8/2017 bà T chuyển nhượng lại 02 lô trên cho ông Hoàng Công D; với ông Vũ Văn T ngày 07/4/2017 diện tích 95m^2 thuộc lô số 38B (lô đất do ông Ph tự phân định, không phải do cơ quan Nhà nước xác định) thửa 408 tờ bản đồ số 5. Đối với việc chuyển nhượng này các bên lập hợp đồng bằng giấy tay mua bán mà không có công chứng chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc ông Ph tự phân lô bán nền đối với thửa đất 408 tờ bản đồ số 5 phường D có diện tích 592m^2 đất trồng cây lâu năm thành các lô nhỏ có diện tích dưới 100m^2 cho các bị đơn là không đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và ông T hai bên chuyển nhượng diện tích thuộc thửa 399, giữa ông Ph và ông Th chuyển nhượng diện tích thuộc thửa 231, giữa ông Ph với bà T diện tích chuyển nhượng thuộc thửa 231 không phải thửa 408 mà ông Th đã nhận chuyển nhượng của ông Ph. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Ph với các bị đơn là hợp đồng vô hiệu do vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung. Các bị đơn sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Ph đã xây dựng nhà tạm, tường rào trên đất, nguyên đơn ông Th yêu cầu các bị đơn phải dỡ bỏ nhà tạm và tường rào để trả lại đất, cấp sơ thẩm giải quyết buộc các bị đơn phải tháo dỡ nhà tạm và tường rào trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm các bị đơn là ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ pháp lý nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Ph với các bị đơn, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của các bị đơn. Hiện nay ông Ph đã bỏ đi khỏi nơi cư trú, các bị đơn có quyền tố cáo ông Ph đến cơ quan Công an có thẩm quyền để được xem xét xử lý theo quy định của pháp luật hoặc khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác đối với ông Ph về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bản án sơ thẩm buộc các bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và có trách nhiệm thanh toán lại chi phí này cho nguyên đơn là phù hợp với quy định quy định tại Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Th đã nộp tạm ứng thanh toán xong các chi phí tố tụng, nên việc buộc các bị đơn

là ông T, ông D, ông Th, ông T, ông Nh, ông C mỗi người phải trả lại cho ông Th số tiền 5.041.000 đồng (Năm triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

[5] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn là ông T, ông D, ông Th, ông T, ông Nh, ông C mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và trả lại cho ông Th 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp là đúng quy định.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông T, ông Th, ông T, ông D không phải nộp án phí phúc thẩm.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D. Sửa Bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật.

Áp dụng Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc ‘‘Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất” đối với ông Nguyễn Văn T, ông Trần Văn Th, ông Khổng Nguyễn Khánh Nh, ông Hoàng Công D, ông Vũ Văn T, ông Trịnh Thế C.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Th đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 5, diện tích 592 m^2 theo giấy chứng nhận số CB 959690 cấp ngày 21/10/2015.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị H phải tháo dỡ cổng, tường rào xây dựng trên đất, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 1,2,13,14,1;

Buộc ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ch phải tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 25m^2 và nhà ở có diện tích 43m^2, tường rào trụ cổng, giếng khoang được xây dựng trên đất, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 97,5m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 2,3,12,13,2;

Buộc ông Khổng Nguyễn Khánh Nh, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Hoàng Công D phải tháo dỡ căn nhà tạm có diện tích 29,5m^2, tường rào, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 98,5 m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 2,4,11,12,3;

Buộc ông Hoàng Công D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 99m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 4,5,10,11,4;

Buộc ông Vũ Văn T phải tháo dỡ tường rào, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 100m^2 diện tích đất được giới hạn bởi các cột mốc 5,6,9,10,5;

Buộc ông Trịnh Thế C phải tháo dỡ tường rào, trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 100m^2 đất được giới hạn bởi các cột mốc 6,7,8,9,6.

(Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4339/2019 ngày 10/7/2019 và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 10/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh H).

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D, ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Khổng Nguyễn Khánh Nh, ông Trịnh Thế C mỗi người phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 5.041.000 đồng (năm triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

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

4. Về án phí: ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D, ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Khổng Nguyễn Khánh Nh, ông Trịnh Thế C mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn Th, ông Vũ Văn T, ông Nguyễn Văn T, ông Hoàng Công D không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (ông T nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0000404 ngày 15/3/2021; ông Th nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0000406 ngày 15/3/2021; ông D nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0000407 ngày 15/3/2021; ông T nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0000405 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H) sẽ được tính trừ vào án phí sơ thẩm. Ông T, ông Th, ông T, ông D đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Th 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp (theo Biên lai số 008811 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H).

5. 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 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP.H;

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

- Tòa án nhân dân TP.H;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

Vũ Thế Phương