

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **21/2023/DS-ST**

Ngày: 29/9/2023

*V/v “Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn
chiếm 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 HUYỆN THỐNG NHẤT
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đức Bằng
Bà Lê Thị Chúc Ngân.

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Thống Nhất ghi biên bản phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 về
việc “*Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ công trình xây
dựng trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐXXST-DS ngày
30/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 383/2023/QĐST-DS ngày 14/9/2023; giữa
các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kiều P, sinh năm: 1981.

Hộ khẩu thường trú: Số 201, Quốc lộ 1A, ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc,
huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: 100 Quốc lộ 1A, ấp Hưng Nghĩa, xã Hưng Lộc, huyện
Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thùy H, sinh năm: 1966

Địa chỉ: Số 201, Quốc lộ 1A, ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, huyện Thống
Nhất, tỉnh Đồng Nai.

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

- Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1962.

- Ông Nguyễn Tuấn Đ, sinh năm 1993.

- Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1994.

- Ông Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Số 201, Quốc lộ 1A, ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, huyện
Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Trần Thị Kiều O, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 201, Quốc lộ 1A, ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Pg xin vắng mặt, bà H, bà O, ông Kt, bà N, bà L, ông Đ vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà P trình bày:**

Vào năm 2019, gia đình bà đã thỏa thuận phân chia di sản của ông Trần Văn H để lại và tài sản của mẹ là bà Đinh Thị Sh theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/10/2019, theo đó thỏa thuận mỗi anh chị em đều được chia ngang 8m, dài 126,5m. Hiện các anh chị em đều được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và không có thắc mắc khiếu nại gì. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT419173 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/11/2019, bà được cấp quyền sử dụng 1.012m² (ngang 8m, dài 126,5m) của thửa đất số 721, tờ bản đồ địa chính số 02 (nay được đổi là thửa đất số 137, tờ bản đồ địa chính số 26) tọa lạc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai), mục đích cấp giấy là trồng cây lâu năm.

Từ tháng 11 năm 2019, bà Trần Thị Thùy H (chị gái của bà) là chủ sử dụng của thửa đất số 720, tờ bản đồ địa chính số 02 (nay được đổi là thửa đất số 69 tờ bản đồ địa chính số 26) xã Hưng Lộc xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp khu bếp ngang khoảng 7.5m dài khoảng 6m, tường gạch kiên cố lán sang phần đất của bà khoảng 3m² (mặt trước khoảng 25cm mặt sau 50cm dài 6m). Vì trong gia đình nên bà đồng ý không kiện ra chính quyền với điều kiện bà H không được xây dựng lán chiếm nữa. Nhưng đến ngày 23/12/2020 bà H tiếp tục xây lán phần quán, lót gạch bông, vách tôn, gắn ống thoát nước, lán sang một phần thửa đất số 137 có diện tích khoảng 1.2m² (dài khoảng 6m, ngang khoảng 20cm). Bà đã nhiều lần yêu cầu bà H giải quyết tháo dỡ trả lại đất cho bà nhưng bà H thách thức bà thưa ra chính quyền, sự việc chưa được giải quyết thì đến ngày 14/10/2021, bà H khởi công xây dựng trái phép hạng mục khác trên phần đất lán chiếm, bà đã ngăn cản và gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Hưng Lộc giải quyết buộc đình chỉ xây dựng thì bà H tạm ngưng thi công. Ngày 26/10/2021, bà H lại tiếp tục xây dựng và Ủy ban nhân dân xã Hưng Lộc có đến kiểm tra lập biên bản, nhưng đến ngày ngày 27/10/2021 bà H lại tiếp tục xây dựng. Bà đã gửi đơn khởi kiện hành vi lán chiếm đất và đơn yêu cầu đình chỉ xây dựng lần 2 tới UBND xã Hưng Lộc, cùng ngày đại diện ủy ban nhân dân và Công an xã Hưng Lộc có đến giải quyết nhưng bà H kéo rào, bấm ổ khóa trên phần đất thuộc sở hữu hợp pháp của bà nên đoàn kiểm tra không làm việc được. Tiếp đó gia đình bà H tiếp tục xây lán sang thửa 137 các hạng mục gồm: Hành lang bằng đá chẻ đồ đá mi dài khoảng 20m diện tích khoảng 5 m² (dài khoảng 20m ngang khoảng 25cm); 01 khung bao bằng đá chẻ diện tích khoảng 1.8 m² (ngang khoảng 7.5m dài khoảng 5m). Sau đó bà H dựng rào bấm khóa chiếm dụng toàn bộ diện tích đã lán chiếm để sử dụng tới nay.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai giải quyết: Buộc gia đình bà Trần Thị Thùy H phải di dời, tháo dỡ các phần công trình

được xây dựng trên diện tích lấn chiếm trái phép và trả lại cho phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 50.8 m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ địa chính số 26 tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Đối với công trình xây dựng trên đất do bà H nhiều lần cố tình xây dựng trên đất của bà mà không có sự đồng ý của bà nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết và không đồng ý bồi thường cho bà Hương.

Về chi phí tố tụng bà P đã nộp tạm ứng và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với đề nghị của bà O: Bà O đồng ý cắt phần diện tích đất từ thửa 136, tờ bản đồ số 26 xã Hưng Lộc bằng với diện tích đất bà yêu cầu bà H trả lại thì bà không đồng ý vì bà chỉ sử dụng đúng phần đất cha mẹ đã cho và được cấp quyền sử dụng đất.

**** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn bà H trình bày:***

Bà thừa nhận bà có được mẹ là bà Đinh Thị Sanh cho đất theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế năm ngày 24/10/2019 như bà P trình bày. Hiện bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 720, tờ bản đồ địa chính số 02 (nay được đổi là thửa đất số 69 tờ bản đồ địa chính số 26) tọa lạc tại xã Hưng Lộc theo Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT419174 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/11/2019, diện tích đất được cấp là 910.7 m² mục đích cấp giấy là trồng cây lâu năm. Gia đình bà đã xây dựng nhà trước khi cấp giấy, đến năm 2019 bà có xây dựng thêm cho kiên cố để ở, các công trình bà xây dựng thêm không có lấn sang thửa 137 như bà P trình bày. Bà khẳng định bà đang sử dụng đúng phần diện tích đất được cha mẹ cho nhưng khi đo vẽ, lồng ghép bản đồ địa chính năm 2009 cũng là sơ đồ thửa đất ghi trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho bà có giảm diện tích được cấp nhưng bà nghĩ là diện tích quy hoạch chỉ giới giao thông và mẹ bà Đinh Thị Sanh điều chỉnh trong gia đình nên không có ý kiến gì và không khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất. Quá trình bà xây dựng thêm các công trình xây dựng trên đất chính quyền địa phương có đến làm việc yêu cầu bà đình chỉ xây dựng vì bà đang xây dựng trên đất nông nghiệp hiện gia đình bà đã ngừng xây dựng theo yêu cầu của ủy ban nhân dân xã Hưng Lộc.

Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trên thực tế và diện tích cấp cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thể hiện bà đang lấn sang thửa 137 diện tích 50.8m² thì bà không có ý kiến nhưng bà khẳng định bà đang sử dụng phần tích đất đúng với phần đất ba mẹ đã cho.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu gia đình bà phải di dời, tháo dỡ các phần công trình được xây dựng trên diện tích lấn chiếm trái phép và trả lại cho phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 50.8 m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ địa chính số 26 tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai thì bà và gia đình không đồng ý trả lại vì bà sử dụng đúng diện tích đất đã được mẹ cho. Trong trường hợp diện tích đất bà P còn thiếu thì bà đồng ý với ý kiến của bà O về việc: Bà O đồng ý cắt phần diện tích đất từ thửa 136, tờ bản đồ số 26 xã Hưng Lộc bằng với diện tích đất bà P khởi kiện yêu cầu bà trả lại nhưng chi phí tách thửa phải do bà P chịu.

Gia đình bà có được Tòa án hướng dẫn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với công trình xây dựng trên đất nhưng gia đình bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vì bà cho rằng không lấn chiếm đất của bà P.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O trình bày:***

Vào năm 2009 sau khi cha mất, mẹ bà Đinh Thị S và các anh chị em trong gia đình đã tự lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/10/2019, theo đó thỏa thuận mỗi anh chị em đều được chia ngang 8m, dài 126,5m. Hiện các anh chị em đều được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và không có thắc mắc khiếu nại gì. Hiện bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 722, tờ bản đồ địa chính số 02 (nay được đổi là thửa đất số 136 tờ bản đồ địa chính số 26) tọa lạc tại xã Hưng Lộc.

Qua đo vẽ, diện tích đất tranh chấp có thể hiện bà H đang sử dụng lấn sang của bà P vì bà nghĩ chị em trong gia đình, tránh gây bất hòa thêm bà đồng ý cắt phần diện tích đất từ thửa 136, tờ bản đồ số 26 bằng với diện tích đất bà P yêu cầu bà H trả lại. Về thủ tục điều chỉnh diện tích đất do 2 bà P và Hương chịu chi phí.

Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà Trần Thị Thùy H, ông Nguyễn Tuấn Kt, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thị Kim N, bà Trần Thị Kiều O đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Trần Thị Thùy H, ông Nguyễn Tuấn Kt, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thị Kim N, bà Trần Thị Kiều O vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng về cơ bản thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, đã xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng, về thẩm quyền thụ lý vụ án, về thời hiệu khởi kiện, tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nhân dân huyện đúng thời hạn theo quy định.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa sơ thẩm.

* Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc gia đình bà Trần Thị Thùy H tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại 50,8m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 137 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã Hưng Lộc cho bà Trần Thị Kiều P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Đây là tranh chấp liên quan đến QSDĐ và diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tranh chấp về quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu.

[1.3] Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, áp dụng pháp luật:

- Về quan hệ pháp luật: Bà P khởi kiện yêu cầu gia đình bà H tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nên quan hệ pháp luật được xác định là *“Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”*.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Xác định bà Trần Thị Kiều P là nguyên đơn; Bà Trần Thị Thùy H là bị đơn; ông Nguyễn Tuấn Kt, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thị Kim N, bà Trần Thị Kiều O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về áp dụng pháp luật: Phần diện tích đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2019, hiện các bên không có ý kiến về việc cấp giấy nên áp dụng Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Bộ luật dân sự 2015 giải quyết.

[1.4] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật, nhưng bà Trần Thị Thùy H là bị đơn, bà Trần Thị Thùy H, ông Nguyễn Tuấn Kt, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thị Kim N, bà Trần Thị Kiều O vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất:

Theo hồ sơ thể hiện các thửa đất số 720, 721 tờ bản đồ địa chính số 02 (nay được đổi là các thửa 69, 137, tờ BĐDC số 26) tọa lạc tại xã Hưng Lộc có nguồn gốc được tách từ các thửa 186, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728 tờ bản đồ địa chính số 02 là tài sản chung của ông Trần Văn H và bà Đinh Thị S. Sau khi ông H chết bà S cùng các con đã thống nhất lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 03/8/2009 và điều chỉnh biến động tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/10/2019 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất.

Căn cứ vào Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3037 ngày 09/10/2019 và đơn đăng ký biến động đất, tài sản ngày 24/10/2019 Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số số 137, tờ BĐDC số 26 có diện tích 1.012m² cho bà Trần Thị Kiều P, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số số 69, tờ BĐDC số 26 có diện tích 910.7m² bà Trần Thị Thùy H. Bà P, bà H đã nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và không thắc mắc khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, không khiếu nại về diện tích đất và sơ đồ thửa đất.

Từ tháng 11 năm 2019 đến tháng 4 năm 2021, bà H có xây dựng, gia cố thêm trên nền nhà cũ một số công trình trên các thửa 137 và 69, bà P phát hiện và đã phản đối nhưng bà H vẫn tiến hành xây dựng, bà H đã thừa nhận việc này tại Biên bản lấy lời khai và cũng phù hợp với kết quả xác minh tại Công an xã Hưng Lộc và Ủy ban nhân dân xã Hưng Lộc.

Bà P khởi kiện vì cho rằng bà gia đình bà H đã lấn chiếm đất của bà với diện tích 50,8m² là đúng với kết quả lồng ghép sơ đồ đất mà bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với sơ đồ hiện trạng sử dụng đất. Bà H cho rằng đang sử dụng đúng diện tích đất được cha mẹ cho nhưng qua đối chiếu kết quả sơ đồ hiện trạng sử dụng đất hộ bà H đang sử dụng đất có diện tích 1008.5 m² nhiều hơn so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 910.7m² thì bà không có ý kiến nhưng không đồng ý trả lại cho bà Phương.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện trả lại đất bị lấn chiếm của nguyên đơn:

Các bên đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất đang chấp là của cha mẹ để lại và được phân chia, điều chỉnh theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/10/2019 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hưng Lộc. Dựa vào văn bản này và Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3037 ngày 09/10/2019 Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ BĐDC số 26 có diện tích 1.012m² cho bà Trần Thị Kiều P, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số số 69, tờ BĐDC số 26 có diện tích 910.7m² cho bà Trần Thị Thùy H. Gia đình bà Hương, bà P tại thời điểm đó vẽ, lập bản đồ đều không khiếu nại về diện tích đất và sơ đồ thửa đất và đều sử dụng ổn định từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Kiều P và bị đơn bà Trần Thị Thùy H đều xác định không khiếu nại hay tranh chấp gì về việc cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, cần xác định bà Trần Thị Kiều P và bà Trần Thị Thùy H đều thừa nhận diện tích mình đang sử dụng đúng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử thấy, cơ sở pháp lý để xác định diện tích đất tranh chấp và ranh giới đất của các bên phải căn cứ vào Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3037 ngày 09/10/2019, đơn đăng ký biến động đất, tài sản ngày 24/10/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai của bà P và bà H.

Theo hồ sơ thể hiện thửa đất số 137, tờ BĐDC số 26 có diện tích 1.012m² được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT419173 ngày 06/11/2019 cho bà Trần Thị Kiều P, mục đích cấp

giấy là trồng cây lâu năm. Thửa đất số 69, tờ BĐDC số 26 có diện tích 910.7m² được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT419174 ngày 06/11/2019 cho bà Trần Thị Thùy H, mục đích cấp giấy là trồng cây lâu năm.

Căn cứ vào kết quả lồng ghép từ trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3037 ngày 09/10/2019 và Trích lục, đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 22/2023 ngày 04/01/2023 cùng do Văn phòng đăng ký đất đai Đồng Nai, chi nhánh Thống Nhất lập có căn cứ xác định diện tích bà H đang sử dụng có 50.8 m² lấn sang thửa 137, tờ bản đồ địa chính số 26 tại xã Hưng Lộc, cụ thể diện tích lấn sang thửa đất 137 là 50.8 m² giới hạn bởi các cột mốc 3,4,5,6,7,c,b,a,3, trong có phần đất không có công trình xây dựng có diện tích 38.9 m² (giới hạn bởi các cột mốc 3,4,5,a,3); phần đất có công trình xây dựng là tường gạch có diện tích 11.9 m² (giới hạn bởi các cột mốc a,5,6,7,c, b,a).

Xét thấy: Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3037 ngày 09/10/2019, đơn đăng ký biến động đất, tài sản ngày 24/10/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai đã cấp cho bà Hương, bà P chính là cơ sở pháp lý để xác định diện tích đất và ranh giới đất của các gia đình. Do đó, việc bà P khởi kiện yêu cầu bà H trả lại diện tích đất bị bà H đang lấn chiếm là có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc tháo dỡ công trình đã lấn chiếm xét thấy:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT419174 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai phát hành ngày 06/11/2019 cấp quyền sử dụng 910.7m² thửa đất 69, tờ BĐDC số 26 cho bà Trần Thị Thùy H, mục đích cấp giấy là trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, qua kết quả xác minh tại địa phương và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2022 đã ghi nhận hiện trên thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 26 bà Trần Thị Thùy H có xây dựng một căn nhà cấp 4 hạng từ năm 2019. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện mục đích cấp đất là Trồng cây lâu năm, việc gia đình bà H tự xây dựng nhà trên đất là sử dụng sai mục đích được cấp do vậy cần phải tháo dỡ. Mặt khác, căn cứ vào Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 22/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai Đồng Nai, chi nhánh Thống Nhất lập ngày 04/01/2023 phần công trình xây dựng bà H lấn chiếm của thửa 137 là tường gạch ký hiệu “T” nên không phải là công trình kiên cố nên có thể tháo dỡ được.

[2.3] Đối với công trình xây dựng trên đất: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án có làm việc và hướng dẫn bị đơn, người liên quan khởi kiện yêu cầu giải quyết tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ nhưng hết thời hạn các bên vẫn không nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nên không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[2.4] Đối với cây trồng trên đất theo các bên trình bày tại thời điểm bà S cho đất đã có cây trồng trên đất rồi nay các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[2.5] Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Kim O: Bà O đồng ý hoán đổi phần diện tích đất bà H đang lấn chiếm của thửa 137, tờ BĐDC 26 do bà P đang sử dụng sang thửa đất 136, tờ bản đồ địa chính số 26 do bà đang sử dụng do các đương sự trong vụ án không nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nên không có cơ sở giải quyết.

Từ nhận định trên, căn cứ theo qui định tại các Điều 164, 166, 175, 221, 579 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 3, Điều 100; Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Kiều P; Buộc bà Trần Thị Thùy H, bà Trần Thị Thùy H, ông Nguyễn Tuấn Kt, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thị Kim N có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại 50,8m² đất tại thửa số 137, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất cho bà Phương.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà H bị buộc trả lại diện tích đất nên phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tiền chi phí đo đạc lại đất. Tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 17.976.000 đồng (bà P đã nộp tạm ứng). Nên buộc bà H phải thanh toán lại cho bà P toàn bộ chi phí trên.

[4] Về án phí: Bà H phải chịu án phí theo quy định; bà P được nhận lại án phí đã nộp

Nhận định của viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 203, Điều 207, Điều 227 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 164, 166, 175, 221, 579 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 3, Điều 100; Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều P.

1.1 Buộc Buộc bà Trần Thị Thùy H, bà Trần Thị Thùy H, ông Nguyễn Tuấn Kt, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thị Kim N phải trả cho bà Trần Thị Kiều P phần đất có diện tích 50,8m² (*giới hạn bởi các cột mốc 3,4,5,6,7,c,b,a,3*) trên sơ đồ kèm theo bản án.

1.2 Buộc bà Trần Thị Thùy H, bà Trần Thị Thùy H, ông Nguyễn Tuấn Kt, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Nguyễn Thị Kim N phải tháo dỡ, di dời nguyên vật liệu gồm: 01 tường gạch, 01 phần mái che bên hông, 01 phần mái tôn trên diện tích này để trả lại mặt bằng có diện tích 11.9m² (*giới hạn bởi các cột mốc a, 5,6,7,c,b,a*) đất nêu trên để trả lại cho bà Phương.

(Kèm theo Bản án là Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 22/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai Đồng Nai, chi nhánh Thống Nhất lập ngày 04/01/2023).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thùy H phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Kiều P số tiền 17.976.000 đồng (Mười bảy triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

3. Về án phí DSST:

Bà Trần Thị Thùy H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí.

Bà Trần Thị Kiều P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số 003522 ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

4. 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND H.TN;
- Chi cục THADS H.TN;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Các Đ/s;
- Lưu.

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

Phạm Thị Thanh Xuân

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa