

Bản án số: 169/2024/DS-PT.

Ngày: 02 - 7 - 2024.

Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu buộc 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:* Ông Vũ Thế Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Trần Phương Đông.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đức Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà  
Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc  
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về  
việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng  
trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2024  
của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2024/QĐ-PT ngày  
09 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 457/2024/QĐ-PT ngày 17  
tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Phạm Thành T, sinh năm 1989.

Trú tại: Số D, tổ I, khu phố C, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:* Bà Nông Thị K, sinh năm 1996.

Địa chỉ liên hệ: Số B N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1987.

Trú tại: Ấp E, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1987.

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1990.

3/ Cháu Phạm Nguyễn Thùy A, sinh năm 2019.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Thùy A:* Ông Phạm Văn T1 và bà  
Nguyễn Thị H (là cha mẹ).

Cùng trú tại: Ấp E, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- 4/ Bà **Đinh Thị T2**, sinh năm 1947.  
5/ Chị **Nguyễn Thị Diệu L1**, sinh năm 2005.  
Cùng trú tại: **ấp E, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - bà **Nông Thị K**, trình bày:*

Ngày 11/02/2020, ông **Phạm Thành T** nhận chuyển nhượng của ông **Trịnh Văn T3** và bà **Nguyễn Thị N** diện tích đất 3272,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2885, tờ bản đồ số 39, **xã S** và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/6/2021. Sau đó, ông **T** tách thửa 2885 thành 03 thửa đất là 3489, 3490 và 3491. Ngày 26/7/2021, ông **T** chuyển nhượng thửa đất 3491 cho bà **Hồ Thị N1** và bà **N1** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2021. Ngày 17/01/2022, bà **N1** uỷ quyền cho ông **T** được quyền chuyển nhượng đối với thửa đất 3491 nên ngày 24/01/2022, ông **T** ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn L** và được ghi chú chuyển nhượng ngày 09/02/2022. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông **L** đã tiến hành xây dựng công trình trên thửa đất 3491. Khi ông **L** xây dựng tường rào, trụ cổng giáp ranh với thửa 3490 thì ông **T** thấy có lấn sang phần đất của ông nên yêu cầu ông **L** ngưng xây dựng để giải quyết tranh chấp nhưng ông **L** không hợp tác, ông **T** đã phải làm đơn yêu cầu giải quyết tại **Ủy ban nhân dân xã S** và sau đó khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nêu trên.

Ông **Phạm Thành T** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **Nguyễn Văn L** trả diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 3490, tờ bản đồ số 39, **xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai**, được giới hạn bởi các điểm (H, G, 3', 10, 2', E, B, H) theo bản trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính số 5378/2023 ngày 08/12/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5** và yêu cầu buộc ông **L** phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm gồm: một phần diện tích nhà kho, tường gạch, tường gạch khung sắt, nền gạch, trụ cổng.

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

Nguồn gốc thửa đất 3491, tờ bản đồ số 39, **xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai** là do ông nhận chuyển nhượng từ ông **Phạm Thành T** vào ngày 24/01/2022. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có chỉ ranh giới thửa đất 3491 bắt đầu từ bức tường rào giáp ranh thuộc thửa 2886 kéo theo mặt đường là 27m. Ngày 19/4/2022, ông xây dựng nhà ở, nhà kho, cổng và tường rào bao quanh thửa đất mà không phát sinh tranh chấp với ai. Đến đầu tháng 12/2022, ông mới biết ông **T** làm đơn tranh chấp đất đai với ông tại **Ủy ban nhân dân xã S** nhưng thời điểm này các công trình xây dựng trên đất đã gần hoàn tất (xây dựng xong khoảng 95%).

Ông cho rằng không có việc ông tự ý lấn ranh đất của ông T, khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông T thì chính ông T là người chỉ ranh và ông tiến hành xây dựng trên phần ranh đất mà ông T đã chỉ nên ông không có lỗi trong việc lấn đất này. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 3490, tờ bản đồ số 39, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Ngoài ra, ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông bà là người sinh sống trên căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất 3490 của ông Phạm Thành T. Về việc chuyển nhượng thửa đất 3491 giữa ông T và ông L như thế nào thì ông bà không biết nên không có ý kiến gì trong vụ án. Ông bà không có yêu cầu độc lập và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

- Bà Đinh Thị T2 trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn L và hiện sống cùng nhà. Về việc chuyển nhượng thửa đất 3491 giữa hai bên như thế nào thì bà không được rõ. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì L sử dụng đất đúng với sổ đỏ được cấp. Bà không có yêu cầu độc lập và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Diệu L1 trình bày: Chị là cháu của ông Nguyễn Văn L và sống cùng nhà từ tháng 9/2022 cho đến nay. Về việc chuyển nhượng thửa đất 3491 giữa hai bên như thế nào thì chị không được rõ nên không có ý kiến gì trong vụ án. Chị không có yêu cầu độc lập và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã căn cứ các Điều 5, 6, 26, 91, 92, 147, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 115, 175, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành T đối với ông Nguyễn Văn L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”.

+ Giao cho ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 3490, tờ bản đồ số 39, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (H, G, 3’, 10, 2’, E, B, H) theo bản trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính số 5379/2023 ngày 08/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DC 282222, thửa đất số 3490, tờ bản đồ số 39, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/9/2021 cho ông Phạm Thành T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DC 282223, thửa đất số 3491, tờ bản đồ số 39, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/9/2021 cho bà Hồ Thị N1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 ghi chú chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L ngày 09/02/2022.

Ông Phạm Thành T và ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề cấp đổi, điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Buộc ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Thành T số tiền 49.440.000 đồng (Bốn mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu ông L chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

*Kháng cáo:*

Ngày 22/01/2023, bị đơn ông Phạm Thành T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Ông Nguyễn Văn L đã lấn chiếm đất của ông, đất là đất nông nghiệp nên việc xây dựng hàng rào, nhà kho trên đất là trái quy định của Luật đất đai và trong vụ án không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án lại tuyên hủy giấy. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

*Phản 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 tổng 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: Nội dung phát biểu của Kiểm sát viên được thể hiện trong bài ý kiến phát biểu đã được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, nội dung lập luận cho rằng yêu cầu kháng cáo là có cơ sở chấp nhận theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng

cáo của của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp và giao trả lại diện tích đất lấn chiếm, không tuyên huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi nhận ý kiến của bị đơn không buộc nguyên đơn phải thanh toán lại số tiền chi phí tố tụng.

### **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:

- Nguyên đơn ông **Phạm Thành T** làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt.

- Phần hoà giải tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn đưa ra ý kiến, nếu bị đơn đồng ý thanh toán thêm số tiền 70.000.000 đồng ngoài số tiền bản án sơ thẩm đã tuyên buộc thì nguyên đơn sẽ đồng ý để bị đơn sử dụng phần diện tích đất tranh chấp, còn không đồng ý đề nghị Toà xem xét theo kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn đưa ra ý kiến, phần diện tích đất tranh chấp không phải do bị đơn cố ý lấn chiếm, khi nhận chuyển nhượng đất từ ông **T** thì chính ông **T** là người chỉ xác định ranh đất và bị đơn đã xây dựng hàng rào trên chính ranh đất này, khi xây dựng không có ai tranh chấp gì. Bản án sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán lại giá trị là đã thiệt thòi cho bị đơn, nhưng để ổn định bị đơn cũng đồng ý thanh toán cho nguyên đơn giá trị như bản án sơ thẩm đã giải quyết và không yêu cầu nguyên đơn thanh toán lại khoản tiền chi phí tố tụng và không đồng ý thanh toán thêm theo yêu cầu của nguyên đơn.

Hai bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Toà án tiếp tục xét xử.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã xây dựng lấn chiếm diện tích 30,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 3490, tờ bản đồ số 39, **xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai** thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các hạng mục công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm và giao trả lại phần diện tích đất lấn chiếm.

Bị đơn cho rằng, bị đơn không cố ý lấn chiếm phần diện tích đất của nguyên đơn, mà đất có nguồn gốc bị đơn nhận chuyển nhượng của chính nguyên đơn, khi bàn giao đất thì nguyên đơn đã chỉ ranh đất và bị đơn sử dụng theo ranh này từ khi nhận chuyển nhượng, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Thửa đất số 3490, tờ bản đồ số 39, xã S, huyện T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Lê Thành T4 ngày 13/9/2021. Thửa đất số 3491, tờ bản đồ số 39, xã S, huyện T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị N1 ngày 13/9/2021 (Bà N1 uỷ quyền cho ông T4 được quyền chuyển nhượng), ông T4 đã thực hiện việc chuyển nhượng cho bị đơn ông Nguyễn Văn L và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 ghi chú chuyển nhượng cho ông L ngày 09/02/2022.

Quá trình giải quyết, Toà án đã tiến hành đo vẽ phần diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các đương sự và chồng ghép lên bản đồ địa chính. Tại bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 5378/2023 ngày 08/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp 30,9m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (H, G, 3', 10, 2', E, B, H) ông L đang sử dụng không thuộc thửa đất số 3491 thuộc quyền sử dụng của ông L, phần diện tích đất này thuộc thửa 3490 thuộc quyền sử dụng của ông T4.

Nhận thấy, nguyên nhân phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất là do việc bàn giao thửa đất chuyển nhượng 3491 giữa hai bên chưa đảm bảo chính xác theo ranh bản đồ địa chính. Ông T4 cho rằng, việc bàn giao thửa đất 3491 có đóng cọc mốc theo ranh bản đồ địa chính nhưng khi ông L tiến hành xây dựng thì đã làm mất, nhưng ông T4 không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời khai của mình. Ông L cho rằng, việc bàn giao thửa đất 3491 đúng như hiện trạng sử dụng đất của ông tại thời điểm hiện tại nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Hiện trạng thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L đã tiến hành xây dựng bờ rào phân ranh (Trên bờ rào phân ranh có gắn liền một phần diện tích nhà kho, tường gạch, tường gạch khung sắt, nền gạch và trụ cổng). Ông L khai, các công trình xây dựng này được hoàn thành vào tháng 12/2022 và phía nguyên đơn ông T4 thừa nhận sự việc này. Xem xét hồ sơ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông T4 và ông L tại Ủy ban nhân dân xã N2: Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai ngày 31/5/2022, biên bản ghi nhận hiện trạng ngày 21/11/2022 và biên bản hoà giải tại UBND xã S ngày 16/12/2022 thì tất cả đều thể hiện nội dung về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên, không có đơn yêu cầu ngăn chặn về việc xây dựng công trình của ông L trên thửa đất 3491, trong biên bản ghi nhận hiện trạng có nội dung yêu cầu giữ nguyên hiện trạng nhưng biên bản này ông L không ký tên nên không có cơ sở khẳng định ông L có biết về yêu cầu này. Đồng thời, tại 03 bức hình do chính đại diện theo uỷ quyền của ông T4 cung cấp thể hiện ông L đã xây dựng gần xong các công trình xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 05/01/2024

thì việc xây dựng các công trình trên thửa đất số 3491 của ông L, chưa được Ủy ban nhân xã S lập biên bản vi phạm hay ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Từ những phân tích, dẫn chứng nêu trên cho thấy, thực tế ông L sử dụng phần diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 3490 (thuộc quyền sử dụng của ông T4) không phải do ông L cố tình lấn chiếm mà do hai bên đương sự khi chuyển nhượng cho nhau không giao ranh giới đất rõ ràng, dẫn đến ông L sử dụng chồng lấn lên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T4. Để ổn định, cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng và buộc ông L thanh toán lại giá trị đất cho ông T4 là hợp tình, hợp lý.

Ông L được tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp và có trách nhiệm thanh toán lại giá trị đất cho ông T4, nên đối với yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> không còn cần thiết, vì nó không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T4.

Như vậy, về đường lối giải quyết của bản án sơ thẩm tuyên buộc cho bị đơn được tiếp tục sử dụng phần diện tích 30,9m<sup>2</sup> và thanh toán lại giá trị cho nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu buộc tháo dỡ công trình trên phần đất tranh chấp là có cơ sở. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên giao quyền sử dụng diện tích 30,9m<sup>2</sup> cho bị đơn là không phù hợp (Giao quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính Nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai) mà phải tuyên công nhận quyền sử dụng đất này cho bị đơn là mới phù hợp với quy định và việc tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn là không đúng vì quan hệ tranh chấp trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu Toà án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ cần tuyên các bên các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế sử dụng.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[5] Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn 2.962.500 đồng chi phí tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị Toà án không tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại nên ghi nhận. Như vậy, về chi phí tố tụng nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông T4 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T4 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp một phần nên chấp nhận phần phù hợp.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Phạm Thành T.** Sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên và ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

- Căn cứ các Điều 115, 175, 468 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 100, 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Thành T** đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn L** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

- Công nhận cho ông **Nguyễn Văn L** được quyền sử dụng diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 3490, tờ bản đồ số 39, **xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai**, được giới hạn bởi các điểm (H, G, 3’, 10, 2’, E, B, H) theo bản trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính số 5379/2023 ngày 08/12/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5**.

- Buộc ông **Nguyễn Văn L** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Phạm Thành T** số tiền 49.440.000đ (bốn mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày ông **T** có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu ông **L** chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Ông **Phạm Thành T** và ông **Nguyễn Văn L** có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông **Nguyễn Văn L** không yêu cầu nguyên đơn ông **Phạm Thành T** phải thanh toán lại phần chi phí tố tụng số tiền 2.962.500 đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông **Phạm Thành T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Hoàn trả cho ông **T** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002451 ngày 20/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Ông **Phạm Thành T** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007324 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ông **T** đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.



+ Ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền 2.472.000 đồng (Hai triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006529 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Nơi nhận:*

- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

**Vũ Thế Phương**