

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **240/2024/DS-PT**

Ngày **06 – 9 - 2024**

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ký

Bà Nguyễn Thị Quyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân – 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 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”. Do Bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 213/2024/QĐXX-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông **Hoàng Anh T**, sinh năm 1960.

2. Bà **Đặng Thị Mỹ T1**, sinh năm 1962 (Bà **T1** ủy quyền cho ông **T** theo Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2022).

Cùng địa chỉ: **Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

- Bị đơn: 1. Ông **Lê T2**, sinh năm 1958.

2. Bà **Võ Thị T3**, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: **Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trương Văn M**, sinh năm 1969.

2. Bà **Huỳnh Thị T4**, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: **Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

(ông T, bà T1, ông T2, bà T3; ông M có mặt, bà T4 có đơn giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2017, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Hoàng Anh T và bà Đặng Thị Mỹ T1 (do ông T là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Ông T, bà T1 có quyền sử dụng đối với diện tích 9.456m² thửa đất số 13, tờ bản đồ 15 xã P (Đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2002), nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ chủ cũ bà Nguyễn Thị L.

Ông bà có chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T4 diện tích 233m² tại thửa đất số 137 tờ 15 xã P (tách ra từ thửa đất số 13, tờ bản đồ 15 xã P; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2004).

Cùng thời điểm trên, ông bà có chuyển nhượng cho ông Đinh Tuấn Đ diện tích 228m² tại thửa đất số 138 tờ 15 xã P (tách ra từ thửa đất số 13, tờ bản đồ 15 xã P; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2004); Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2004).

Sau đó, ông Đinh Tuấn Đ, bà Trần Thị Kim O chuyển nhượng cho bị đơn ông T2, bà T3 diện tích 228m² tại thửa đất số 138 tờ 15 xã P (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2006; Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2006 cho ông T2, bà T3).

Phía ông T2, bà T3 thường đi nhờ từ thửa đất số 138 ngang qua thửa đất số 13 để đến thửa đất phía trong để thuận lợi cho đi lại, canh tác sản xuất nhưng ông T, bà T1 không đồng ý.

Ngày 24/5/2017, ông T2, bà T3 xây dựng hàng rào thì có lấn qua diện tích đất của ông T, bà T1 và chiếm giữ phần đất đi nhờ tại thửa đất số 13, tờ bản đồ 15 xã P.

Ủy ban nhân dân địa phương tiến hành hòa giải thì ông T2, bà T3 không thừa nhận việc lấn chiếm đất, nên hòa giải không thành.

Ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu ông T2 và bà T3 trả lại cho ông bà diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 45,6m² (1,2m x 38m), tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm tại thửa đất số 13, tờ 3 xã P.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp mà phía ông T2, bà T3 lấn chiếm tại thửa 13, tờ bản đồ số 3 xã P là 23,8m². Do đó, ông T, bà T1 khởi kiện, thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu ông T2 và bà T3 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa số 13, tờ bản đồ số 3 xã P là 23,8m², được xác định bởi các mốc: (32, 1, 20, 21, 32) với diện

tích 6,2m² (tương ứng 1,7+4,5) và (12, 13, 14, 31, 30, 12) với diện tích 14,2m² và (12,29,30,12) với diện tích 3,4m²; đề nghị tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T2 và bà T3 trả lại diện tích đất 21,8m² (tương ứng 45,6m² - 23,8m²) và yêu cầu tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất do diện tích này nằm trên diện tích đất của ông T2, bà T3 tại thửa 138, tờ bản đồ số 3 xã P.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T2, bà T3 thì ông T, bà T1 không đồng ý do các thửa đất đều không có đường đi nào ngang qua như bị đơn trình bày và ông bà cũng không đòi đất cho bị đơn, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại đơn phản tố và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Lê T2 và bà Võ Thị T3 trình bày:

Ông T2 và bà T3 có quyền sử dụng thửa đất số 176, 178 tờ bản đồ 2 xã P (Đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/1990 và 20/3/1993); nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn K và bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, ông T2 và bà T3 có quyền sử dụng thửa đất diện tích 228m² tại thửa đất số 138 tờ 15 xã P (Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2006); nguồn gốc đất do ông T chuyển nhượng cho ông Đ, bà O; sau đó ông Đ, bà O chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ1 nhưng các bên chỉ làm giấy tay, nên khi ông T2 và bà T3 nhận chuyển nhượng đất của bà Đ1 thì ông Đ là người chuyển quyền trực tiếp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2006.

Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K thì có lối đi khoảng ngang 1,5m dài 50m từ đường nhựa năm rưỡi vào thửa đất phía trong của ông K, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T2, bà T3 tiếp tục sử dụng lối đi không có tranh chấp. Đến năm 2005, ông T đề nghị đổi diện tích của con đường cũ mà ông T2, bà T3 đang sử dụng cho ông T để thuận tiện cho việc ông T bán đất, đổi lại ông T đổi cho diện tích đất con đường khoảng ngang 1,2m dài 30m trên đất của ông T (thửa 13), diện tích đất con đường này nằm cặp ranh của nền đất nhà ông Đ mà ông bà đã nhận chuyển nhượng, khi đổi đất có người làm chứng. Tuy nhiên giữa ông bà với ông T không làm giấy tờ và cũng không trình báo, đăng ký với chính quyền địa phương nên không có chứng cứ chứng minh việc đổi đường; theo ông bà thì không rõ con đường là đường đi công cộng hay không nhưng xác định diện tích lối đi và diện tích đổi đường là không nằm trên diện tích đất ông bà đã nhận chuyển nhượng.

Do ông T2, bà T3 không lấn chiếm đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Bị đơn ông T2, bà T3 khởi kiện (phản tố) yêu cầu nguyên đơn ông T, bà T1 trả lại diện tích đất đã đòi trước đây khoảng 1,5m x 50m tại các thửa đất số 137, 138 và 13, tờ 15 xã P, thì ông T2, bà T3 mới đồng ý trả lại cho T diện tích con đường ngang 1,2m dài 30m.

Căn cứ thực tế tại kết quả đo đạc, bị đơn ông T2, bà T3 thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T, bà T1 trả lại diện tích đất 74,4m² được giới hạn bởi các mốc (4, 23, 24, 27, 18, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 4) tại các thửa đất số 137, 138 và 13, tờ 15 xã P.

Tại biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn M, bà Huỳnh Thị T4 trình bày:

Ông M, bà T4 có quyền sử dụng đối với diện tích 233m² tại thửa đất số 137 tờ 15 xã P (đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2004 tại trang 4; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/7/2016); nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ chủ cũ ông T, bà T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2004.

Ông M, bà T4 không thấy có con đường nào trên phần đất thửa 137 và thửa đất của bà O (thửa 138) là chủ đất cũ của ông T2; cũng không thấy thỏa thuận gì về việc đổi đường. Đối với việc ông T, ông T2 có thỏa thuận với nhau về việc chừa đường, đổi đường như thế nào thì ông bà không biết.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp cho các đương sự khác và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn có thay đổi, bổ sung ý kiến, đề nghị của mình, bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DSST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T và bà Đặng Thị Mỹ T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với bị đơn ông Lê T2 và bà Võ Thị T3.

Buộc ông Lê T2 và bà Võ Thị T3 có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng Anh T và bà Đặng Thị Mỹ T1 diện tích đất 23,8m² gồm các diện tích 6,2m² được giới hạn

bởi các điểm (32, 1, 20, 21, 32), diện tích 14,2m² được giới hạn bởi các điểm (12, 13, 14, 31, 30, 12) và diện tích 3,4m² được giới hạn bởi các điểm (12, 29, 30, 12) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 602/2023 ngày 15/6/2023 tại thửa đất số 13, tờ 15 xã P và tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất phải trả lại gồm hàng rào (tường xây gạch 100mm, tô trát xi măng cao 0,5m, trên khung sắt lưới B40; dài 14,5m + 0,86 = 15,36m).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T và bà Đặng Thị Mỹ T1 đối với yêu cầu ông Lê T2 và bà Võ Thị T3 trả lại diện tích đất 21,8m² và yêu cầu tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu này.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê T2 và bà Võ Thị T3 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông Hoàng Anh T và bà Đặng Thị Mỹ T1.

(Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023 của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá số 387/3/TĐG-CT ngày 25/12/2023 của Công ty cổ phần T5).

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

Ngày 06/5/2024, bị đơn ông Lê T2 có đơn kháng cáo theo hướng sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp cho đương sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thủ tục phiên tòa phúc thẩm từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

- Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. Về việc giải quyết vụ án dân sự

Nguyên đơn ông **T**, bà **T1** khởi kiện yêu cầu bị đơn ông **T2**, bà **T3** tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất 23,8m² bao gồm: 6,2m² giới hạn bởi các điểm (32, 1, 20, 21, 32), diện tích 14,2m² giới hạn bởi các điểm (12, 13, 14, 31, 30, 12) và 3,4m² giới hạn bởi các điểm (12, 29, 30, 12). Bị đơn ông **T2**, bà **T3** cho rằng phần diện tích tranh chấp là của bị đơn vì vào năm 2005 nguyên đơn ông **T** và bà **T2** đã “đổi đường” để thuận tiện cho việc ông **T** bán đất, theo đó bà lấy con đường ngang 1,2m dài 30m (có phần diện tích đất đang chấp) của ông **T**, và ông **T** lấy con đường ngang 1,5m dài 50m mà bà đang sử dụng. Đồng thời, bị đơn ông **T2**, bà **T3** có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất 74,4m² là con đường trước đây ông bà đã đổi cho ông **T**, bà **T1** được giới hạn bởi các mốc (4, 23, 24, 27, 18, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 4) tại các thửa đất số 137, 138 và 13, tờ 15 xã **P**.

- Căn cứ vào Bản trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 602/2023 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh T6 thể hiện:

Diện tích đất mà nguyên đơn ông **T**, bà **T1** yêu cầu bị đơn ông **T2**, bà **T3** trả lại là 23,8m² bao gồm: 6,2m² giới hạn bởi các điểm (32, 1, 20, 21, 32), 14,2m² giới hạn bởi các điểm (12, 13, 14, 31, 30, 12) và 3,4m² giới hạn bởi các điểm (12, 29, 30, 12). Tổng diện tích 23,8m² này đều thuộc thửa đất số 13, tờ 15 xã **P** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông **T**, bà **T1**. Bị đơn cho rằng có việc đổi đường nhưng không có chứng cứ chứng minh và cũng không được nguyên đơn thừa nhận do đó nguyên đơn ông **T**, bà **T1** buộc bị đơn ông **T2**, bà **T3** tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất 23,8m² là có căn cứ.

Đối với diện tích mà bị đơn ông **T2**, bà **T3** phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại là 74,4m² giới hạn bởi các mốc (4, 23, 24, 27, 18, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 4), trong đó: Diện tích 36,5m² thuộc thửa đất 137, tờ bản đồ 15 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trương Văn M**, bà **Huỳnh Thị T4**; Diện tích 23,7m² thuộc thửa đất 138, tờ bản đồ 15 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà **T2**, bà **T3**; Diện tích 14,2m² nằm trong thửa đất số 13, tờ 15 xã **P** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông **T**, bà **T1**.

Như vậy, trong tổng diện tích 74,4m² mà bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại thì nằm trong 3 thửa đất khác nhau (trong đó có 23,7m² nằm trong thửa đất 138 của bị đơn và bị đơn đang sử dụng), và 3 thửa đất này đều có nguồn gốc là của nguyên đơn ông **T**. Bị đơn cho rằng có việc đổi đường là không có căn cứ bởi lẽ: theo lời khai của các chủ cũ thì trước đây có lối đi nhưng đó là lối đi của bà **L** (sau này bà **L** chuyển nhượng lại cho ông **T**), sau này ông **T** tách thửa và chuyển nhượng thửa 137 cho bà **T4**, chuyển nhượng thửa 138 cho bà **O**, năm 2006 bà **O** chuyển nhượng lại cho bị đơn. Theo biên bản xác minh ngày 10/7/2017 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2018 (BL180) thì trên đất không có con đường nằm trên thửa 137, 138 và trên các bản đồ địa chính từ thời chủ cũ đến nay không có con đường nào và không có giao dịch, thỏa thuận, kê khai chuyển đổi, chuyển quyền sử dụng đất nào liên quan đến con đường hay đổi đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không được nguyên đơn thừa nhận do đó Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên đề xuất: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **T2**, bà **T3**, áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 23,8m² được giới hạn các điểm (32, 1, 20, 21, 32) với diện tích 6,2m² (tương ứng 1,7 + 4,5) và (12, 13, 14, 31, 30, 12) với diện tích 14,2m² và (12, 29, 30, 12) với diện tích 3,4m² trên phần đất đang tranh chấp có tài sản gắn liền với phần đất gồm hàng rào có kết cấu (tường xây gạch 100mm, tô trát xi măng cao 0,5m, trên khung sắt lưới B40; dài 14,5m + 0,86 = 15,36m²) thuộc một phần diện tích đất 9.556m² tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 3 xã **P** có nguồn gốc của bà **Nguyễn Thị L** chuyển nhượng cho ông **Hoàng Anh T** và bà **Đặng Thị Mỹ T1** vào năm 1993, đến ngày 25/6/2002 được Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C717199.

Ngày 30/6/2004, ông **T** và bà **T1** chuyển nhượng cho bà **Huỳnh Thị T4** diện tích 223m² tách thành thửa số 137 tờ bản đồ số 15 và chuyển nhượng cho bà **Trần Thị Kim O**, ông **Đình Tuấn Đ** diện tích 228m² tách thành thửa 138 tờ bản đồ số 15. Năm 2006, bà **O** ông **Đ** chuyển nhượng lại phần đất đã nhận chuyển nhượng

của ông T và bà T1 cho ông T2 và bà T3, năm 2017, ông T2 và bà T3 xây dựng công nhà và tường rào bịt kín và xây dựng lấn chiếm một phần đất 23,8m² của gia đình ông T và bà T1 tại thửa đất số 13, tờ 15 xã P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông T, bà T1. Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T và bà T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 buộc ông T2 và bà T3 phải trả lại cho ông T, bà T1 diện tích đất và tháo dỡ công trình trên đất là có căn cứ đúng pháp luật.

Xét yêu cầu phản tố của ông T2 và bà T3: Như đã nhận định trên; nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa đất số 137, 138 tờ 15 xã P được tách ra từ thửa đất số 13, tờ bản đồ 15 xã P; việc ông T2, bà T3 nhận chuyển nhượng diện tích đất 228m² tại thửa đất số 138 tờ 15 xã P từ ông Đ, bà O; thì không bao gồm con đường đi khoảng ngang 1,2m dài 30m và phần đôi đường đối với diện tích đất 74,4m² được giới hạn bởi các mốc (4, 23, 24, 27, 18, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 4) tại các thửa đất số 13, 137 và 138, tờ 15 xã P như bị đơn yêu cầu. Do đó, yêu cầu phản tố của ông T2 và bà T3 là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ; theo lời khai của các chủ cũ thì trước đây có lối đi nhưng đó là lối đi của bà L (sau này bà L chuyển nhượng lại cho ông T), khi ông T tách thửa và chuyển nhượng thửa 137 cho bà T4, chuyển nhượng thửa 138 cho bà O, năm 2006 bà O chuyển nhượng lại cho bị đơn. Tại biên bản xác minh ngày 10/7/2017 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2018 thể hiện trên đất không có con đường nằm trên thửa 137, 138 và trên các bản đồ địa chính từ thời chủ cũ đến nay không có con đường nào và không có sự giao dịch, thỏa thuận, kê khai chuyển đổi, chuyển quyền sử dụng đất nào liên quan đến con đường hay đôi đất.

Vì những lẽ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Tiên. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà T1, ông T2, bà T3 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật

[5] Xét 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Tiên. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2024/DSST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 265, Điều 266, Điều 267 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 155, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 97, Điều 98, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 118 Luật Xây dựng;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hoàng Anh T** và bà **Đặng Thị Mỹ T1** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với bị đơn ông **Lê T2** và bà **Võ Thị T3**.

Buộc ông **Lê T2** và bà **Võ Thị T3** có trách nhiệm trả lại cho ông **Hoàng Anh T** và bà **Đặng Thị Mỹ T1** diện tích đất 23,8m² gồm các diện tích 6,2m² được giới hạn bởi các điểm (32, 1, 20, 21, 32), diện tích 14,2m² được giới hạn bởi các điểm (12, 13, 14, 31, 30, 12) và diện tích 3,4m² được giới hạn bởi các điểm (12, 29, 30, 12) theo Trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 602/2023 ngày 15/6/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 – Chi nhánh T6** tại thửa đất số 13, tờ 15 **xã P** và tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất phải trả lại gồm hàng rào (tường xây gạch 100mm, tô trát xi măng cao 0,5m, trên khung sắt lưới B40; dài 14,5m + 0,86 = 15,36m).

1.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Hoàng Anh T** và bà **Đặng Thị Mỹ T1** đối với yêu cầu ông **Lê T2** và bà **Võ Thị T3** về việc trả lại diện tích đất 21,8m² và yêu cầu tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu này.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lê T2** và bà **Võ Thị T3** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn ông **Hoàng Anh T** và bà **Đặng Thị Mỹ T1** diện tích 74,4m² đất được giới hạn bởi các điểm (4, 23, 24, 27, 18, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 4), trong đó: Diện tích 36,5m² thuộc thửa đất 137, tờ bản đồ 15 (Hiện trạng tài sản được mô tả theo biên bản xem xét, thẩm

định tại chỗ ngày 22/02/2023 của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá số 387/3/TĐG-CT ngày 25/12/2023 của Công ty cổ phần T5).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê T2 và bà Võ Thị T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Anh T và bà Đặng Thị Mỹ T1 số tiền chi phí tố tụng là 26.970.000đ (Hai mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà T1, ông T2, bà T3 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí Tòa án.

Trả lại cho ông T, bà T1 số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu số 005616 ngày 10/7/2017 và 007122 ngày 31/7/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Trả lại cho ông T2, bà T3 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu số 007144 ngày 13/8/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê T2

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật

5. Hiệu lực của Bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Tân Phú;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự.
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương