

Bản án số: 38/2022/DS-ST  
Ngày: 28-9-2022  
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hà Văn Phi

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trịnh Ngọc Thành và bà Trần Thị Yên Nhi

*Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Văn Thương – Thư ký Tòa án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Hữu Huỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2021/TLST-DS ngày 29/10/2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thụy Anh T, sinh năm 1963 và ông Trần Kh, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T, huyện Tân Phú, Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Võ Văn Th, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T, huyện Tân Phú, Đồng Nai.

*(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Anh T và ông Trần Kh trình bày:*

Trong năm 2013, gia đình ông Kh bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn T Trung và bà Nguyễn Thị Thanh Hương cư trú tại địa chỉ ấp 6, xã Phú Thịnh, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Ngày 05/03/2014, ông Kh bà T được UBND huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BR 302489, quyền sử dụng thửa 336, tờ 38, xã Phú Lộc với diện tích 452.5m<sup>2</sup>. Sạt ranh đất của ông Kh bà T là thửa 72 tờ 38 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 78084 cho ông Th, bà N quyền sử dụng đất vào ngày 10/4/2003 và ông Th, bà N đã dựng căn nhà gỗ, vách liếp để ở. Khoảng cuối năm 2014, ông Kh bà T khởi công xây dựng công trình nhà để ở và kinh doanh buôn bán. Khi đào móng nhà gia đình ông Th, bà N không cho làm sạt ranh vì vậy gia đình ông bà đã chừa lại khoảng trống 0,5m dọc theo ranh thửa đất này.

Khoảng tháng 9/2020 thì gia đình ông Th, bà N dỡ bỏ căn nhà gỗ để xây dựng căn nhà mới dọc theo ranh đất nhà ông Kh bà T. Khi xây dựng gia đình ông Th, bà N cho xây dựng hết khoảng trống 0.5m dọc theo ranh đất. Khi gia đình bà T, ông Th phát hiện thì gia đình ông Kh, bà N đã cho xây tường cao khoảng 1,6m. Gia đình ông Kh có qua trao đổi nói chuyện với vợ chồng ông Th, bà N về việc xây dựng lấn đất thì ông Th, bà N cho rằng đất phần đất này được anh Trung, chị Hương cho ông Th bà N có quyền xây. Sau khi kiểm tra trên thực tế xác định gia đình ông Th xây dựng lấn (13.2m<sup>2</sup>) ông Kh bà T đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Phú Lộc yêu cầu giải quyết. Tại Ủy ban nhân dân xã Phú Lộc, gia đình ông Kh, bà T yêu cầu bồi thường 200.000.000đ nhưng ông Th bà N chỉ chấp nhận bồi thường 60.000.000đ gia đình ông Kh bà T đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết buộc ông Th bà N phải tháo dỡ công trình xây dựng diện tích trên 12.1m<sup>2</sup> được xác theo Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 370/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tân Phú cho gia đình cho gia đình ông Kh bà T quyền sử dụng đất.

*Tại các bản tự khai, biên bản lời khai của bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Th, bà N trình bày:*

Vào ngày 10/4/2003. gia đình ông Th bà N được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 78084 gồm thửa 10, diện tích 10.309m<sup>2</sup> và thửa 72 diện tích 144m<sup>2</sup>, tờ số 38, xã Phú Lộc, huyện Tân Phú. Năm 2008 gia đình ông Th bà N có dựng căn nhà khung cột gỗ vách liếp để ở cho đến ngày 09/10/2020 gia đình ông Th bà N mới dỡ căn nhà gỗ này xây dựng lại dọc theo ranh đất của gia đình ông Kh bà T. Trong quá trình xây dựng phần móng, cột, xây tường, ông Kh bà T không có ý kiến gì cho đến khi sắp hoàn thành phần xây tường thì gia đình ông Kh bà T mới có đơn khiếu nại. Ông Th bà N cho biết sở dĩ ông bà xây dựng nhà ở sát ranh đất của nhà ông Kh, bà T vì khoảng đất trống này anh Trung và chị Hương cho gia đình ông sử dụng, anh Trung, chị Hương chỉ nói miệng rằng khoảng đất trống này nằm ngoài diện tích sang nhượng cho ông Kh bà T. Quá trình giải quyết tại UBND xã Phú Lộc, qua kiểm tra mới xác định gia đình ông Th bà N có xây dựng lấn sang phần đất nhà ông Kh bà T, vì vậy gia đình ông Kh bà T yêu cầu ông Th bà N bồi thường số tiền là 200.000.000đ nhưng gia đình ông Th bà N không đồng ý mà chỉ chấp nhận bồi thường số tiền 60.000.000đ. Nay ông Kh, bà T khởi kiện yêu cầu gia đình ông Th, bà N phải tháo dỡ công trình xây dựng để lại diện tích đất đã xây lấn thì gia đình ông Th bà N không chấp nhận tháo dỡ phần xây dựng dựng trên diện tích này mà chấp nhận bồi thường trị giá đất theo quy định của pháp luật.

*Ý kiến của kiểm sát viên*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn, thủ tục tố tụng và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự và quá trình tranh tụng tại phiên tòa có cơ sở xác định diện tích đất 12.1m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất gia đình ông Kh bà T. Gia đình ông Th bà N đã cho xây dựng nhà ở (thuộc loại nhà cấp 4 có gác lửng) mà phần móng, cột, tường xây trên diện tích đã xây lấn là một phần kết cấu công trình xây dựng nhà ở

N không thể tháo dỡ vì vậy buộc gia đình ông Thất bà N phải bồi thường theo giá trị đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng và án phí: các đương sự phải chi án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 26/4/2021, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú nhận đơn khởi kiện của ông Trần Kh và bà Nguyễn Thụy Anh T về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Th, bà N có địa chỉ tại ấp 1, xã Phú Lộc, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ theo điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

[2]. Về quan hệ pháp luật:

Ông Kh, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th, bà N có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng diện tích 12.1 m<sup>2</sup>. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[3]. Về tư cách tham gia tố tụng:

Ông Kh, bà T là người khởi kiện; ông Th, bà N là người bị kiện. Căn cứ theo khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định ông Kh, bà T là nguyên đơn; ông Th, bà N là bị đơn trong vụ án.

[4]. Về nội dung vụ án

Ngày 26/4/2021, ông Trần Kh và bà Nguyễn Thụy Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú giải quyết buộc ông Võ Văn Th, bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm để trả lại quyền sử dụng diện tích lấn chiếm cho gia đình ông Kh bà T sử dụng.

Sau khi thụ lý vụ án, trên cơ sở lời khai của các đương sự cùng tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ngày 29/12/2021 Tòa án đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Phú cung cấp cho Tòa án những thông tin liên quan đến hai thửa đất 336, 72 cùng tờ 38, xã Phú Lộc. Theo danh sách cung cấp thông tin địa chính số 138/PXL- VPĐK ngày 05/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tân Phú đã xác định:

- Thửa 336, tờ 38, xã Phú Lộc, huyện Tân Phú do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận số BR 302489 ngày 05/3/2014 cho ông Trần Kh và bà Nguyễn Thụy Anh T quyền sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn T Trung và bà Nguyễn Thị Thanh Hương cư trú tại ấp 6, xã Phú Thịnh, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai với diện tích được sử dụng là 452.5m<sup>2</sup>.

- Thửa 72, tờ 38, xã Phú Lộc, huyện Tân Phú do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận số V 780684 ngày 10/4/2003 cho ông Võ Văn Th và bà

Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất có nguồn nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 144m<sup>2</sup>.

Ngày 24/2/2022, Tòa án đã tiến Xem xét – thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và chứng kiến việc đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Tân Phú đối với thửa 336 và thửa 72, tờ 38 trên thực địa.

- Kết quả Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 370/2022 ngày 05/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Tân Phú cho thấy: Diện tích mà gia đình ông Th, bà N xây dựng lấn chiếm 12.1m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2).

- Kết quả xem xét - thẩm định tại chỗ cho thấy: Thửa 72, tờ 38 ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 780684 cấp cho ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất vào ngày 10/4/2003 tương ứng với thửa 71, tờ 38 trên bản đồ địa chính xã Phú Lộc. Diện tích được cấp và diện tích sử dụng thực tế là giống nhau đều bằng nhau 144m<sup>2</sup>. Trên diện tích đất này ông Th, bà N đã cho xây dựng nhà ở (nhà cấp 4 có gác lửng) gồm: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp và 01 phòng thờ trên tầng lửng và công trình xây dựng khác. Phần diện tích xây lấn là 12.1m<sup>2</sup>. Trên diện tích 12.1m<sup>2</sup> là phần móng, cột, đà ngang bằng bê tông cốt thép và tường xây gạch thuộc một phần kết cấu xây dựng công trình nhà ở.

Do có sự sai lệch về số thửa ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số thửa trên biên vẽ bản đồ N ngày 19/8/2022 Tòa án đã có công văn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Phú, tại công văn số 3032/CV-VPĐKĐĐ-TP cho biết thửa 72, tờ 38 ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 71, tờ 38 được biên vẽ trên bản đồ địa chính xã Phú Lộc là một thửa.

Để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự ngày 19/8/2022 Tòa án đã có công văn gửi phòng Kinh tế - Hạ Tầng huyện Tân Phú (có tài liệu đính kèm), Tại công văn số 279/KT&HT ngày 06/9/2022 của phòng Kinh tế - Hạ tầng cho biết việc tháo dỡ phần xây dựng trên diện tích đất tranh chấp sẽ gây ảnh hưởng đến toàn bộ công trình xây dựng nhà ở.

Như vậy, với những tài liệu chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được nêu trên, đã có đủ cơ sở xác định ông Th, bà N có hành vi xây dựng lấn chiếm 12.1m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích thửa 336, tờ 8 của ông Kh bà T. Tuy nhiên không buộc ông Th bà N phải tháo dỡ phần xây dựng trên diện tích đất này nhưng phải có trách nhiệm bồi thường giá trị sử dụng đất. Theo kết quả chứng thư thẩm định giá số 187/TĐG-CT ngày 09/8/2022 của Công ty thẩm định giá Đồng Tiến thì diện tích đất 12.0m<sup>2</sup> có giá là 102.850.000đ, buộc ông Th bà N phải bồi thường cho ông Kh bà T số tiền 102.850.000đ.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án số tiền chi phí tố tụng về việc Xem xét- thẩm định tại chỗ, đo đạc và Thẩm định giá tài sản là 17.314.700đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận N bị đơn phải chịu số tiền chi phí tố tụng này. Số tiền 17.314.700đ nguyên đơn đã nộp N bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 17.314.700đ.

[5]. Về án phí: Ông Th bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Xét quan điểm trên của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử N được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 264, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
- Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự năm 2015;  
- Điều 167, Điều 202, Điều 203 luật đất đai 2013  
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTWQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kh và bà Nguyễn Thụy Anh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.1m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2) theo Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 370/2022 ngày 05/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Tân Phú đối với bị đơn ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị N.

Buộc bị đơn ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị N thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Trần Kh và bà Nguyễn Thụy Anh T tương ứng với số tiền 102.850.000đ (một trăm lẻ hai triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Giao cho ông Th, bà N được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 12.1m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,2) theo Trích lục và chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 370/2022 ngày 05/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Tân Phú. Ông Trần Kh, bà Nguyễn Thụy Anh T và ông Võ Văn Th, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai chỉnh lý biên động đất đai đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị N phải chịu tiền chi phí tố tụng 17.314.700đ. Số tiền chi phí tố tụng 17.314.700đ ông Trần Kh, bà Nguyễn Thụy Anh T đã nộp vì vậy ông Võ Văn Th, bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Kh, bà Nguyễn Thụy Anh T số tiền 17.314.700đ (mười bảy triệu, ba trăm mười bốn ngàn, bảy trăm đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu khoản lãi suất tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành án xong theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị N phải chịu 5.142.500đ (năm triệu, một trăm bốn hai ngàn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho ông Trần Kh và bà Nguyễn Thụy Anh T 3.500.000đ (ba triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai thu số 0002060 ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười năm ngày) ngày tính từ ngày tuyên án.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

**Hà Văn Phi**