

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẮNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **21/2023/DSST**

Ngày: 25-5-2023.

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 HUYỆN TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bá Đức.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Tạ Văn Đài.

2/ Ông Đặng Quang Hoạch.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Hồng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:*
Bà Phạm Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 322/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Bá V, sinh năm 1955 và bà Trần Thị M, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số nhà 37 đường QT 7, ấp QP, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị M, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ 3, đường QT 32, ấp QP, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(Ông V, bà M, bà M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Bá V, bà Trần Thị M trình bày:

Nguồn gốc đất trên là của ông Trần Hoàng và bà Trần Thị Miên (là bố mẹ ruột của bà M) tặng cho ông V, bà M khoảng năm 1990 và đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông V, bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 652711. Ông V, bà M đã xây tường bao theo thiết kế ốp trụ ốp hai bên tường gạch xây ở giữa cao khoảng 2,5 đến 03 mét, dài khoảng 8,03 mét trên phần đất của ông V, bà M giáp ranh với thửa đất số 98 của bà Phạm Thị M từ năm 1994. Quá trình xây dựng bức tường trên ông Hoàng (em trai của bà M) có mặt tại hiện trường giám sát hàng ngày. Từ ngày xây xong, gia đình bà M nhờ bức tường của nhà ông V, bà M để che chắn làm lò mổ heo, xây ống khói áp sát bức tường nhà ông V, bà M, khi đun nấu khói bụi bay qua nhà ông V, bà M, nhiệt độ trong lò lên cao đã nhiều lần làm bong tróc lớp hồ tô của bức tường nhà ông V, bà M. Năm 2017, bà M sửa lại lò mổ chuồng heo và công trình phụ, bà M đã dựng trụ và gác xà gồ lên bức tường nhà ông V, bà M, phần đuôi của mái tôn đã lợp qua đất nhà ông V, bà M khoảng 0,3m. Gác đòn tay, mái tôn để làm trại chắt củi và chuồng heo mà không nói với ông V, bà M một lời nào cả.

Đến đầu năm 2019, ông V, bà M nâng cấp, sửa chữa lại căn nhà cấp 4, bức tường giáp ranh đất nhà ông Việt, ông V, bà M xây cao thêm trên bức tường cũ thì phía nhà bà M ngăn cản không cho xây và đập phá bức tường mà ông V, bà M đã xây thêm lên.

Ông V, bà M đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã QT hòa giải tranh chấp đất và đến ngày 23/9 và ngày 08/10/2019, Ủy ban nhân dân xã QT đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay ông V, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu bà Phạm Thị M phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 1,2 m² được giới hạn bởi các điểm (1, 1a, 7a, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 751/2020 ngày 18/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Yêu cầu bà Phạm Thị M phải tháo dỡ tôn và cây đang gác lợp trên bức tường của ông V, bà M mà bà M đã lấn chiếm.

* Quá trình tố tụng bị đơn bà Phạm Thị M trình bày:

Bà M là người đứng tên trên GCNQĐĐ đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 8, xã QT, có giáp ranh với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT của ông V, bà M, được Sở tài nguyên và môi trường Đồng Nai cấp ngày 03/10/2017. Nguồn gốc của thửa đất này là bố bà M (ông Phạm Văn Đoàn) để lại cho bà M.

Nay ông V, bà M yêu cầu bà phải trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 1.6 m² (chiều dài khoảng 8.03m, chiều rộng khoảng 0.2m) thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT và tháo dỡ công trình trên phần đất này (cây, tôn gác lợp trên bức tường của ông V bà M) thì bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà M không lấn đất của nguyên đơn, khi bà M còn nhỏ thì đã có bức tường sẵn rồi. Về yêu cầu thứ 2 thì cách đây hơn 01 tháng bà M đã tháo dỡ cây, tôn gác lợp trên bức tường nhà ông V, bà M, không còn liên quan đến phần đất nhà ông V, bà M nữa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án được tiến hành theo quy định pháp luật.

Đối với việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Xét thấy nguyên đơn trình bày nguồn gốc thửa đất 127, tờ bản đồ số 8, xã QT là của ông Trần Hoàng và bà Trần Thị Miên (là bố mẹ ruột của bà M) tặng cho ông V bà M khoảng năm 1990 và đã được UBND huyện Trảng Bom cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 652711. Ông V và bà M đã xây tường bao theo thiết kế ốp trụ ốp hai bên, tường gạch xây ở giữa cao khoảng 2,5 đến 03 mét, dài khoảng 8,03 mét trên phần đất của ông V, bà M giáp ranh với thửa đất số 98 của bà Phạm Thị M từ năm 1994. Từ ngày xây xong gia đình bà M có sử dụng nhờ bức tường này. Đến năm 2017 bà M dựng trụ và gác xà gồ lên bức tường, phần đuôi của mái tôn đã lợp qua đất của gia đình ông V bà M khoảng 0,3m. Do vậy ông V và bà M khởi kiện yêu cầu bà M phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 1.2m² được giới hạn bởi các điểm 1, 1a, 7a, 1 theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 751/2020 ngày 18/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Trảng Bom thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu bà M phải tháo dỡ tôn và cây đang gác lợp trên bức tường đã lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án bà M khai bà là chủ sử dụng thửa đất 98 tờ bản đồ số 8, xã QT và giáp ranh với thửa đất 127 tờ bản đồ số 8 của ông V bà M. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì bà không lấn đất của ông V bà M, từ khi bà còn nhỏ đã có sẵn bức tường này.

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 751/2020 ngày 18/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Trảng Bom thì phần đất lấn chiếm có diện tích 1.2m² được giới hạn bởi các điểm 1, 1a, 7a, 1 thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông V và bà M.

Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông V và bà M là có căn cứ chấp nhận. Buộc bà Phạm Thị M phải trả lại phần diện tích lấn chiếm là 1.2m² được giới hạn bởi các điểm 1, 1a, 7a, 1 theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số

751/2020 ngày 18/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Trảng Bom thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho ông V bà M, đồng thời buộc bà M phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

- Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14, buộc đương sự phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền: Các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất nên theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Về quan hệ pháp luật: Ông Trần Bá V, bà Trần Thị M nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị M trả lại phần diện tích đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất nên đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”.

1.3. Ông Trần Bá V, bà Trần Thị M và bà Phạm Thị M có đơn xin vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 751/2020 ngày 18/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Trảng Bom thì thể hiện phần đất của bà M sử dụng thuộc thửa đất số 98 tờ bản đồ số 8, xã QT có lấn chiếm qua phần đất của ông V, bà M sử dụng thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với diện tích 1.2m². Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông V và bà M là có căn cứ chấp nhận. Buộc bà Phạm Thị M phải trả lại phần diện tích lấn chiếm là 1.2m² được giới hạn bởi các điểm (1, 1a, 7a, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 751/2020 ngày 18/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Trảng Bom thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cho ông V bà M, đồng thời buộc bà M phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm gồm một phần bức tường xây gạch, 01 phần mái tôn, 02 cột sắt, 01 xà ngang sắt, một phần của 07 đòn tay, 01 ống nhựa thông hơi, 01 ống khói đất nung cao 05 mét.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 7.654.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm năm mươi tư ngàn đồng), trong đó chi phí đo vẽ là 654.000 đồng (Sáu trăm năm

mười tư ngàn đồng), chi phí thẩm định giá là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà M phải thanh toán lại cho ông V, bà M chi phí tố tụng là 7.654.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm năm mươi tư ngàn đồng).

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

[5]. Đối với quan điểm giải quyết vụ án 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 vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 203, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bá V và bà Trần Thị M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đối với bà Phạm Thị M.

2. Buộc bị đơn bà Phạm Thị M tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm gồm một phần bức tường xây gạch, 01 phần mái tôn, 02 cột sắt, 01 xà ngang sắt, một phần cửa 07 đòn tay, 01 ống nhựa thông hơi, 01 ống khói đất nung cao 05 mét để trả lại cho ông Trần Bá V và bà Trần Thị M 1.2m² đất thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 8, xã QT, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (1, 1a, 7a, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 751/2020 ngày 18/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Trảng Bom.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phạm Thị M phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Trần Bá V, bà Trần Thị M chi phí tố tụng là 7.654.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm năm mươi tư ngàn đồng).

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

4. Về án phí: Bà Phạm Thị M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong 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 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAT;
- VKSND huyện Trảng Bom;
- THADS huyện Trảng Bom;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Bá Đức