

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2025/DS-ST

Ngày: 11-7-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tháo dỡ tài sản trên đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC I - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Tam

2. Ông Nguyễn Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà La Nguyễn Minh Thi – Thư ký Tòa án nhân Khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 364/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 259/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1) Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1987; 2) Bà Lâm Thị Trang A, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: A, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1966; Địa chỉ: A, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường B) tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

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

1) Bà Huỳnh Thị Minh T2, sinh năm 1996; Địa chỉ: A, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường B) tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

2) Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1972; Địa chỉ: 1, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1) Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 04/2023, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 129,6m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà tiến hành làm thủ tục cập nhập sang tên đối với thửa đất trên và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DK 656381 ngày 12/3/2023 đứng tên ông Phạm Hữu T.

Vào năm 2023, khi ông bà tiến hành xây dựng hàng rào để xác định ranh giới đối với thửa đất nêu trên và để mở đường cho ông D đi ra đường thì phát hiện phần đất có diện tích 16m² đang bị bà Huỳnh Thị T1 chiếm giữ làm sân riêng của gia đình bà. Sau đó ông bà đã nói chuyện, giải thích cho bà T1 là phần đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình ông bà nhưng bà T1 không chấp nhận, có thái độ, hành vi không chuẩn mực và phá dỡ công trình hàng rào đang được xây dựng.

Sau đó, gia đình ông bà đã làm đơn đề nghị hòa giải tại UBND phường T (nay là UBND phường B), yêu cầu bà T1 phải trả lại cho ông bà phần diện tích 16m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ phường B, tỉnh Đồng Nai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DK 656381. Đến ngày 31/7/2023, UBND phường B đã mời hai bên lên để tiến hành hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Hiện tại trên phần đất có diện tích 16m² đó, bên phía bà T1 đã dựng 01 cửa khung sắt cao 2.1m có diện tích là 1.1 m² và 01 mái hiên xà gồ, vì kèo, mái tôn có diện tích 10,78m² để gia đình bà T1 sử dụng.

Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc bà Huỳnh Thị T1 phải trả lại phần diện tích đất 16m² lấn chiếm thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường B, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ tài sản là 01 cửa khung sắt cao 2.1m có diện tích là 1.1 m² và 01 mái hiên xà gồ, vì kèo, mái tôn có diện tích 10,78m² trên phần diện tích lấn chiếm nói trên, trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn sử dụng.

Nguyên đơn đồng ý với Bản đồ hiện trạng khu đất số: 5631/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B ngày 10/10/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/600 ngày 04/12/2024 của Công ty cổ phần T5. Không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

2) Theo Bản tự khai và biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị T1 trình bày:

Bà chủ sử dụng đối với thửa đất số 25 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố A, phường B (trước đây là phường T, thành phố B), tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 034478 ngày 31/12/2010 với diện tích là 76.3 m². Hiện bà đang sử dụng diện tích 16m²

Trước đây, bà ngoại của bà là bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1910 (hiện đã mất) có cho con dâu út là bà Nguyễn Kim L căn nhà thờ tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5, khu phố A, phường B (trước đây là phường T, thành phố B), tỉnh Đồng Nai, hiện nay bà L đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Hữu T và bà Lâm Thị Trang A. Trước khi bán đất cho vợ chồng ông T, bà A thì bà L có nói sẽ chừa lại diện tích 4m làm sân đi chung và ký giấy tay, phần diện tích sân hiện nay là 16m². Phần diện tích sân trên đã được sử dụng chung từ năm 1990 tới nay và trước đó bà cũng được bà X đồng ý cho sử dụng phần diện tích sân chung này, tuy nhiên không lập bằng văn bản, chỉ nói miệng.

Về nguồn gốc sân chung trên: Vào năm 1990 bà ngoại bà (Nguyễn Thị X) có bán cho bà 1 phần đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 5 khu phố A, phường B với diện tích 8mx2m tổng 16m² với trị giá 03 chỉ vàng, sau khi bán bà đã làm giấy tờ để nhập phần diện tích đất trên vào diện tích nhà bà đang ở tại thửa 25, tờ bản đồ số 5, khu phố A, phường B hiện do bà đứng tên sau đó bà đã tiến hành xây căn nhà đang ở hiện tại. Phần diện tích 16m² này không liên quan gì đến phần diện tích hiện nay các bên đang tranh chấp.

Khi xây nhà vào thời điểm đó bà ngoại bà (Nguyễn Thị X) cho bà xây tới đâu phần đất phần còn lại thỏa thuận để sử dụng chung 1 cái sân cho cả ba gia đình sử dụng gồm: Gia đình bà (Huỳnh Thị T1), đất của dì bà là bà Trần Thị Đ (hiện đã được cho lại con là ông Nguyễn Văn D sử dụng) và nhà thờ của bà ngoại bà là phần đất hiện đã được bà L chuyển nhượng lại cho ông T, bà A. Việc thỏa thuận trên thời điểm đó có D1 là bà Trần Thị Đ và các cậu là ông Trần Văn Đ1, ông Huỳnh Văn T3 và ông Nguyễn Văn D cùng làm chứng.

Vào ngày 22/06/2023 sau khi mua đất ông T bắt đầu đập phần nhà thờ cũ trên đất và xây hàng rào và có yêu cầu bà tháo dỡ cổng rào nhưng bà không đồng ý và có thỏa thuận vấn đề cổng rào và ông T sẽ xây thêm ra 1m cách vách sân để cho việc ra vào nhà thuận tiện, nhưng vẫn để lại cổng rào cho bà, lúc này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D chủ đất phía bên trong (con của bà Trần Thị Đ) cùng sử dụng chung phần sân trên. Vào thời điểm đó ông T đồng ý thỏa thuận (thỏa thuận bằng miệng) và cam kết sẽ làm giấy, nhưng hôm sau vợ ông là bà Lâm Thị Trang A không đồng ý, nên việc thỏa thuận hôm trước đã không được ông T thực hiện như cam kết. Sáng hôm sau ngày 26/06/2023 ông T vẫn cho thợ xây theo thỏa thuận nhưng không ký giấy thỏa thuận mà vẫn yêu cầu bà tháo dỡ cổng rào, bà nói nếu không theo thỏa thuận thì bà không cho tháo dỡ, ông T không đồng ý sau đó

hai bên có xảy ra xích mích. Bà có báo sự việc trên cho Công an phường T và sau khi làm việc ông T có ký cam kết sẽ chấm dứt hành vi nói trên.

Việc ông T tiến hành xây dựng trên là tự ý và không có giấy phép xây dựng. Cổng rào bà đã làm từ 2017 và mái che làm từ 2020 chủ đất cũ (bà Nguyễn Thị X, Nguyễn Kim L) không hề ý kiến gì cho đến khi ông T mua đất trên thì xảy ra sự việc. Phần sân chung trên đã được sử dụng chung từ năm 1990 đến nay đã được thỏa thuận bà không hề tự ý mở lối đi chung lấn chiếm sử dụng trái quy định pháp luật, phần diện tích trên đã được thỏa thuận từ các bên từ trước (bà X, L), bà đã sử dụng phần sân chung trên từ lâu ổn định không ai có thắc mắc khiếu nại gì, đến khi vợ chồng ông T, bà A nhận chuyển nhượng thì xảy ra vấn đề trên. Vì vậy nay ông T, bà A khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích đất 16m² và tháo dỡ cổng rào, mái che bà đã xây dựng thì bà không đồng ý.

Bà không có ý kiến gì đối với Bản đồ hiện trạng khu đất số: 5631/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B ngày 10/10/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/600 ngày 04/12/2024 của Công ty cổ phần T5. Không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Ngoài ra bị đơn không trình bày gì thêm và không có yêu cầu phản tố.

3) Theo Bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Minh T2 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà T1, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập.

Bà không có ý kiến gì đối với Bản đồ hiện trạng khu đất số: 5631/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B ngày 10/10/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/600 ngày 04/12/2024 của Công ty cổ phần T5. Không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

4) Theo biên bản lấy lời khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông là anh họ của ông T, hiện nay ông đang quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 11, tờ bản đồ 05 tạo lập tại phường T (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai có diện tích 87m², thửa đất này ông được cha mẹ tặng cho năm 2018. Hiện nay thửa đất của ông có lối đi ra đường là phần sân chung 16m² nằm trên thửa đất 12, tờ bản đồ 05 được cấp giấy chứng nhận cho ông T. Phần lối đi này từ trước đến nay là phần sân chung gia đình ông và gia đình bà Huỳnh Thị T1 sử dụng chung để đi ra đường có nguồn gốc là của bà ngoại Trần Thị X1 cho miệng để đi chung và sử dụng chung từ năm 1968 đến nay. Trên thửa đất 11, bản đồ số 5 mẹ ông xây nhà từ năm 1968 và đã sử dụng phần diện tích sân chung này để đi ra đường từ khi xây nhà đến nay. Ông Trần Quang T4 là cháu nội của bà X1 được bà X1 cho đất và sử dụng được cấp giấy chứng nhận sau đó để

thừa kế lại cho bà Nguyễn Kim L là mẹ của ông T4. Thời điểm bà L chuyển nhượng đất cho ông T thì ông không biết, khi hai gia đình ông T, bà T1 xảy ra tranh chấp ông T xây bức tường lên thì ông mới biết được việc bà L bán đất cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà A thì ông không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật vì phần diện tích 16 m² này từ trước đến nay là phần diện tích dùng làm lối đi chung do bà ngoại đồng ý cho đi từ năm 1968 đến nay, bà L khi bán đất cho ông T không hỏi ý kiến của ông, ông không yêu cầu tòa án mở lối đi, thửa đất số 11 tờ bản đồ 5 là tài sản riêng của ông do ba mẹ tặng cho riêng không liên quan gì đến vợ ông.

Ông không có ý kiến gì đối với Bản đồ hiện trạng khu đất số: 5631/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B ngày 10/10/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/600 ngày 04/12/2024 của Công ty cổ phần T5. Không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Ngoài ra ông D không trình bày gì thêm và không có yêu cầu độc lập.

5) Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực I – Đồng Nai:

- Về việc xác định thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng và việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Ông Phạm Hữu T đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 656381 ngày **13/6/2023** với diện tích là 129.6m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn cho thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường B (trước đây là phường T, thành phố B), tỉnh Đồng Nai.

Khi ông T tiến hành xây dựng hàng rào để xác định ranh giới đối với thửa đất nêu trên thì ông phát hiện bị thửa số 25, tờ bản đồ số 05 của bà T1 lấn chiếm diện tích đất 16m² đất, trên đất có tài sản của bà T1 nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T1 phải trả lại diện tích lấn chiếm và tháo dỡ tài sản trên đất.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng khu đất số: 5631/2024 ngày 10/10/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B thể hiện thửa số 12, tờ bản đồ số 5 của bà T1 lấn chiếm diện tích đất 16m² của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 5 của ông T, bà A được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 9, 12, 11, 4).

Đồng thời căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và chứng thư thẩm định giá thì trên phần đất 16m² lấn chiếm bà T1 có dựng 01 Cửa khung sắt cao 2,1m có diện tích 1,1m² và mái hiên xà gồ, vì kèo, mái tôn gác nhờ vào nhà ở nên buộc bà T1 phải tháo dỡ để trả lại diện tích đất 16m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số

5 cho ông T, bà A. Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà A là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà A.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 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 thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập cho các đương sự để có mặt đầy đủ tham gia phiên tòa, ông Nguyễn Văn D có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông D theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Hữu T, bà Lâm Thị Trang A khởi kiện bà Huỳnh Thị T1 để tranh chấp về diện tích đất 16m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Đồng Nai (Trước đây là phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) và tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực I – Đồng Nai.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[4.1] Về tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt và tiến hành công khai hợp lệ cho các đương sự tài liệu, chứng cứ gồm: Hồ sơ sao lục liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 12 và thửa đất số 25, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại phường B, tỉnh Đồng Nai; Bản đồ hiện trạng khu đất số: 5631/2024 ngày 10/10/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B cung cấp và Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/600 ngày 04/12/2024 của Công ty cổ phần T5 cung cấp, các đương sự không ai có ý kiến phản đối gì. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nói trên để giải quyết vụ án (theo quy định tại Điều 92, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự).

Ông T, bà A là chủ sử dụng thửa số 12, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại phường B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim L, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 656381 ngày 13/6/2023 với diện tích là 129.6m². Còn bà T1 là chủ sử dụng thửa số 25, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại phường B, tỉnh Đồng Nai, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 034478 ngày 31/12/2010 với diện tích là 76.3 m².

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và Bản đồ hiện trạng khu đất số 5631/2024 ngày 10/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B thể hiện thửa đất số 25, tờ bản đồ số 05 tại phường B có diện tích được công nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T1 theo giấy chứng nhận số BD 034478 ngày 31/12/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp là 76.3 m² (được giới hạn bởi các mốc 6, 7, 8, 9, 5, 6), nhưng ranh đất sử dụng thực tế hiện nay của thửa đất số 25 do bà Huỳnh Thị T1 chỉ dẫn và thực tế đang sử dụng lại được giới hạn bởi các mốc (6, 7, 8, 9, 12, 11, 4, 5, 6) có diện tích tổng cộng là 92.3 m².

Trong khi đó, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 tại phường B có diện tích được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo giấy chứng nhận số DK 656381 ngày 13/6/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp là 129.6m² (được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 10, 1).

Như vậy, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 05 tại phường B có hiện trạng sử dụng đã lấn sang thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 tại phường B một phần đất có diện tích là 16 m² được giới hạn bởi các cột mốc (4, 5, 9, 12, 11, 4).

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T, bà Lâm Thị Trang A khởi kiện về việc buộc bà Huỳnh Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà A phần diện tích đất đã lấn chiếm là 16m², được giới hạn bởi các cột mốc (4, 5, 9, 12, 11, 4) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5631/2024 ngày 10/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B cung cấp là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4.2] Đối với tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 Cửa khung sắt cao 2,1m có diện tích 1,1m² và mái hiên xà gồ, vì kèo, mái tôn gác nhờ vào nhà ở có diện tích 10,78m² lấn chiếm trên diện tích đất tranh chấp (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản Tòa án lập ngày 24/9/2024 có xác nhận của các đương sự) do bà T1 đang quản lý, sử dụng đã lấn chiếm 16m² của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 tại phường B, nên yêu cầu của ông T, bà A về việc buộc bà T1 tháo dỡ tài sản trên phần đất đã lấn chiếm nói trên là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Quá trình giải quyết bà T1 trình bày phần diện tích đất 16 m² đang tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của bà ngoại của bà là bà Nguyễn Thị X, bà X có đồng ý cho bà sử dụng phần diện tích đất này làm sân và đường đi chung của các hộ từ năm 1990 đến nay, tuy nhiên bà X chỉ nói bằng miệng, không có giấy tờ gì thể hiện, hiện nay bà X đã chết, bà T1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà T1 nên không có căn cứ để xem xét.

[4.4] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản Tòa án lập ngày 24/9/2024 có ghi nhận phần diện tích đất đang tranh chấp 16m² thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 05 phường B hiện trạng đang được sử dụng làm lối đi chung ra đường giao thông của các thửa liền kề là thửa đất số 11, tờ bản đồ 05 chủ sử dụng

là ông Nguyễn Văn D và thửa đất số 25 tờ bản đồ số 05 chủ sử dụng là bà Huỳnh Thị T1. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành làm việc với ông D, bà T1 để giải thích về quyền yêu cầu Tòa án mở lối đi chung để đảm bảo quyền lợi của đương sự, tuy nhiên ông D và bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[5] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Huỳnh Thị T1 phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá với số tiền 23.169.272 đồng. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền trên nên buộc bị đơn bà Huỳnh Thị T1 phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 23.169.272 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/600 ngày 04/12/2024 do Công ty cổ phần T5 cung cấp xác định tổng giá trị tài sản được thẩm định đang tranh chấp là 147.509.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, bà Huỳnh Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.375.450 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Hữu T, bà Lâm Thị Trang A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003275 ngày 09/4/2024 và 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003274 ngày 09/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự Khu vực I – Đồng Nai.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T và bà Lâm Thị Trang A về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất” đối với bà Huỳnh Thị T1.

Buộc bà Huỳnh Thị T1 phải tháo dỡ tài sản trên đất là 01 Cửa khung sắt cao 2,1m có diện tích 1,1m² và mái hiên xà gồ, vì kèo, mái tôn gác nhờ vào nhà ở có diện tích 10,78 m² và trả cho ông Phạm Hữu T và bà Lâm Thị Trang A phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 16 m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại phường B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các cột mốc (4, 5, 9, 12, 11, 4) theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5631/2024 ngày 10/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Huỳnh Thị T1 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phạm Hữu T và bà Lâm Thị Trang A số tiền 23.169.272 đồng (hai mươi ba triệu một trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng) chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.375.450 đồng (Bảy triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi đồng).

Hoàn trả lại cho ông Phạm Hữu T, bà Lâm Thị Trang A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003275 ngày 09/4/2024 và 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003274 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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 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.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận: THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND Khu vực I – Đồng Nai (02);
- THADS tỉnh Đồng Nai (01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP (03).

Đỗ Thị Huyền