

Bản án số: 331/2017/DS-ST
Ngày: 26/9/2017
V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Đình Rành

2/ Ông Mai Trọng Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Vũ Thùy Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 7.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7: Bà Võ Thị Ngọc Châu - Kiểm sát viên

Ngày 26/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 125/2015/TLST-DS ngày 22/6/2015 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2017/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2017 giữa:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Trung H, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 585/7D đường P, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phạm Quốc Đ, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 29/2C khu phố M, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 29/2C khu phố M, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: số 7 đường TP, phường TP, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Gia V – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 3480/GUQ-UBND ngày 29/6/2017) (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 04/5/2015 cùng các bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà Huỳnh Thị Trung H trình bày:

Ngày 21/01/2014, bà có mua 01 lô đất diện tích ngang 4m, dài 16,5m của bà Phạm Thị L (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 036174, ngày 23/4/2012). Sau đó bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 321531 ngày 21/2/2014, bà đã xin phép xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân Quận B cấp phép xây dựng số 367/GPXD-UBND ngày 11/4/2014. Nhà ông Phạm Quốc Đ ở liền kề đã lấn chiếm sang đất của bà, hiện giờ nhà bà chỉ còn chiều ngang là 3,9m. Trong quá trình bà xây dựng nhà, thợ bắt giàn để tô vách nhưng ông Đ không đồng ý mà còn cưa giàn. Ông Đ đòi phải đưa 100.000.000 đồng mới cho bà tô tường. Sau nhiều lần đòi tiền gia đình bà H không đồng ý, ông Đ đã nhờ hàng xóm nói với bà là giảm xuống còn 30.000.000 đồng khiến bà rất bức xúc. Bà không mong muốn lấy tiền đền bù mà chỉ yêu cầu buộc ông Đ phải trả lại đất đã lấn chiếm để có đủ diện tích hoàn công cho công trình xây dựng nhà của bà. Cụ thể, bà yêu cầu ông Đ trả lại phần diện tích lấn chiếm có diện tích đất ở là $0,1\text{m} \times 9,98\text{m} = 0,989\text{m}^2$ tương đương 25.000.000 đồng, và phần diện tích đất nông nghiệp là $0,1\text{m} \times 6,68\text{m} = 0,668\text{m}^2$ tương đương 10.000.000 đồng. Tổng diện tích phần đất bị lấn chiếm là $1,657\text{m}^2$ tương đương 35.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 08/9/2017, bà H tự xác định giá trị đất bị lấn chiếm, cụ thể: Đất thổ cư tương đương 45.000.000 đồng; Đất nông nghiệp tương đương 15.000.000 đồng. Tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Bà H xác nhận: bà có chồng là ông Trần Trung T nhưng bà khẳng định tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của bà do một mình bà tạo lập. Bản thân ông T cũng đã xác nhận đây là tài sản riêng của bà H và ông cũng xác định mình không liên quan đến tài sản tranh chấp này.

Trong quá trình tòa giải quyết hòa giải giữa các bên không thành, bà H có đơn yêu cầu tiến hành đo vẽ. Ngày 24/4/2017, bà H có đơn khởi kiện bổ sung, bà H cho rằng căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 28/3/2017 thì đất của ông Đ lấn qua đất của bà là 7 cm; bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất trước ông Đ và trong đó có xác định tọa độ góc ranh và được Ủy ban nhân dân Quận B cấp phép xây dựng chính thức. Theo bà được biết từ năm 2007 trở đi thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất phải thể hiện tọa độ góc ranh nhưng trong giấy chứng nhận của ông Đ lại không thể hiện tọa độ góc ranh và ông Đ chỉ được Ủy ban nhân dân Quận B cấp giấy phép xây dựng tạm. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án đưa Ủy ban nhân dân Quận B vào tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp cho ông Đ không đúng.

Bị đơn ông Phạm Quốc Đ trình bày:

Ông mua nhà (giấy tay) từ năm 2000 và ở đến nay, về sau ông đã hợp thức hóa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 532844, số vào sổ cấp GCN: CH03097 cấp ngày 01/8/2013 đối với thửa số 14, tờ bản đồ số 84, diện tích 40,06m². Hiện nhà ông đã xuống cấp, vợ chồng ông đã được cấp giấy phép xây dựng tạm số 694/GPXDT-UBND cấp ngày 29/5/2014 với diện tích xây dựng là 40,06m²: ngang 4,07m, dài 9,89m nhưng diện tích xây dựng thực tế chỉ là ngang 3,94m, dài 9,50m. Ông cam đoan không hề lấn chiếm đất của bà H và yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đối với việc bà H khai ông đã cưa giàn mà thợ của nhà bà H bắc sang để tô tường, còn đòi bà H phải đưa 100.000.000 đồng mới cho tô tường là

không đúng vì: việc bà H tự động đục tường, bắc giàn sang phía không gian nhà ông mà không xin phép ông nên ông đã cưa và ông hoàn toàn không có yêu cầu bà H phải đưa 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:

Bà là vợ của bị đơn ông Phạm Quốc Đ, căn nhà do hai vợ chồng bà cùng mua và tạo lập. Bà hoàn toàn thống nhất với mọi ý kiến của ông Đ. Bà trình bày thêm là do nhiều lần mẹ của bà H sang đề nghị cho tô tường nhưng do phần tường của các lầu trên nhà bà H khi xây dựng đã lấn sang phần không gian nhà bà 3cm, nếu tô tường sẽ tiếp tục lấn sang, như vậy sẽ ảnh hưởng đến phần diện tích sau này nhà bà xây dựng nên bà không đồng ý. Bà có nói nếu tô thì phía nhà bà H phải đưa 30.000.000 đồng thì bà mới cho tô, sau đó mẹ bà H có đưa 15.000.000 đồng cho bà nhưng bà không lấy và đến giờ cũng không đồng ý cho tô.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Trung H trình bày bổ sung:

Theo như bà H được biết, phía Ủy ban nhân dân phường báo là chỉ có phần ban công nhà bà lấn sang không gian bên phía nhà ông Đ chứ không phải toàn bộ các lầu trên lấn sang như ông Đ, bà T trình bày. Phần diện tích lấn vẫn trong phạm vi diện tích đất của gia đình bà đã tự chừa lại để sau này tô tường chứ không lấn sang phía nhà ông Đ, bà T.

Tại bản tự khai ngày 10/8/2017, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận B có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Gia V trình bày:

- Việc Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03097 cấp ngày 01/8/2013 cho ông bà Phạm Quốc Đ – Trần Thị T trên cơ sở xác định:

+ Nguồn gốc sử dụng đất (theo Phiếu xác nhận và đề xuất ý kiến của UBND phường Đ ngày 08/5/2013): do nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C vào năm 2000, từ đó đến nay sử dụng ổn định.

+ Quy hoạch (theo công văn số 124/QLĐT-QHKT của phòng QLĐT ngày 29/5/2013): Khu dân cư hiện hữu (theo QH 1/2000); khu dân cư xây dựng mới (theo quy định chung 1/5000).

+ Căn cứ khoản 1 Điều 15 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau.

Ủy ban nhân dân Quận B thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03097 cho ông Phạm Quốc Đ, bà Trần Thị T đúng quy định của pháp luật.

- Việc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03097 cho ông bà Phạm Quốc Đ – Trần Thị T không thể hiện Bảng tọa độ góc ranh: Căn cứ Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/9/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì không quy định cụ thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cần phải thể hiện Tọa độ góc ranh.

Đối với việc tranh chấp đất giữa các bên, Ủy ban nhân dân Quận B không có ý kiến, yêu cầu gì và ông V có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử tại Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay;

Phía nguyên đơn bà H vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Phía bị đơn ông Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản bác không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng ông bà không lấn chiếm vì diện tích đất thực tế ông bà đang sử dụng còn nhỏ hơn phần diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận.

Phía đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận B xin vắng mặt.

Sau khi nghe các đương sự trình bày và tranh luận tại phiên tòa;

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Xét thấy, yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét do hiện tại phía bị đơn đã xây dựng nhà ở kiên cố và phần diện tích đất bị chồng lấn rất nhỏ, hơn nữa việc chồng lấn không do lỗi cố ý của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử theo hướng buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn giá trị tiền sử dụng đất theo như giá do Hội đồng định giá đã định là phù hợp và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cả hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thẩm quyền xét xử:

[1] Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bị đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Căn cứ theo khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận đơn yêu cầu vắng mặt của người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận B.

Về nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H buộc ông Đ phải trả lại cho bà H phần diện tích đất lấn chiếm là 1,657m² trong đó đất ở là 0,989m² và đất nông nghiệp là 0,668m² thấy:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00609 ngày 21/02/2014 thể hiện phần nhà đất mà bà H được công nhận có diện tích đất là 65,62m² thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 84.

Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành đo vẽ và được kiểm duyệt ngày 28/3/2017 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có sự chồng lấn ranh, cụ thể ở vị trí số 14 của bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh thì phần ranh đất của ông Đ bà T đã chồng lấn sang ranh đất thuộc quyền sử dụng của bà H là 0,69m².

[4] Xét yêu cầu của bà H buộc ông Đ bà T phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là không thể chấp nhận bởi căn cứ vào hiện trạng thực tế phần diện tích nhà đất cả hai bên bà H và ông Đ đã xây dựng nhà ở kiên cố, việc phải đập bỏ nhà để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm nêu trên sẽ gây thiệt hại vật chất và ảnh hưởng rất lớn đến toàn bộ kết cấu nhà của ông Đ và việc đất chồng lấn ranh không do lỗi cố ý của ông Đ, nên chỉ buộc ông Đ phải bồi thường giá trị phần diện tích đất bị chồng lấn cho bà H là phù hợp với thực tế mà vẫn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà H.

[5] Xét việc bà H yêu cầu xác định giá trị đất mà ông Đ lấn chiếm tương đương với số tiền là 60.000.000 đồng là chưa phù hợp bởi:

Thứ nhất, căn cứ vào kết quả định giá (Biên bản định giá ngày 30/8/2017) thì giá đất ở đô thị đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là 40.000.000 đồng/m².

Thứ hai, phần diện tích đất tranh chấp bị chồng lấn được xác định là 0,69m² chứ không phải là 0,989m² và đối với phần diện tích đất nông nghiệp bà H yêu cầu phải bồi thường giá 15.000.000 đồng tương đương với 0,668m² là không có căn cứ để chấp nhận, bởi phần diện tích đất nông nghiệp mà ông Đ bà T đang sử dụng chưa được nhà nước công nhận.

Từ các chứng cứ và phân tích nêu trên có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, cụ thể: buộc ông Đ bà T phải bồi thường cho bà H số tiền là 40.000.000 đồng/m² x 0,69m² = 27.600.000 đồng.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi thường ông Đ bà T được quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích 0,69m² tương ứng với mục số 14 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/3/2017. Các bên đương sự

có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động nhà đất đúng với hiện trạng thực tế mà các bên đang sử dụng theo như Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/3/2017.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H về việc yêu cầu Tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03097 ngày 01/8/2013 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp sai vì lý do nhà bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước và có thể hiện bảng tọa độ góc ranh còn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ không thể hiện góc ranh và được cấp sau nên không chính xác là không có căn cứ. Bởi việc đất bị chồng lấn ranh không phải lỗi cố ý của ông Đ, điều đó được chứng minh trong giấy bán nhà (giấy tay) giữa bà Lê Thị Thu C, ông Nguyễn Hồng Â với vợ chồng ông Đ bà T, hai bên chỉ xác định diện tích nhà đất là 68m² mà không xác định rõ chiều ngang, chiều dài và ranh giới đất liền kề. Ông Đ, bà T sinh sống từ sau khi mua cho đến khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng tự kê khai trong tờ trình nguồn gốc đất có chiều ngang 4m theo cách tự ước lượng chứ không căn cứ vào bản vẽ nào; chỉ đến khi yêu cầu Công ty TNHH đo đạc – tư vấn K đo vẽ bản đồ hiện trạng vị trí bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân vào ngày 03/5/2013 để nộp bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà thì mới biết phần diện tích đất của nhà mình có chiều ngang là 4,07m. Trong bản đồ hiện trạng vị trí này cũng thể hiện bảng liệt kê tọa độ góc ranh. Tuy nhiên, trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03097 cho ông Phạm Quốc Đ, bà Trần Thị T lại không thể hiện bảng liệt kê tọa độ góc ranh.

[7] Xét, việc Ủy ban nhân dân Quận B căn cứ Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/9/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì không quy định cụ thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cần phải thể hiện bảng liệt kê Tọa độ góc ranh, và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà T giữa các bên không có tranh chấp nên

việc Ủy ban nhân dân Quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là đúng quy định của pháp luật. Xét cả hai bản đồ hiện trạng vị trí mà các bên cung cấp để làm cơ sở bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều chưa chính xác, bởi theo bà H khai bà được cấp giấy chứng nhận trước nhà ông Đ nhưng tại thời điểm đo vẽ thì nhà ông Đ đang vẫn đang tồn tại hiện trạng để đo đủ phần diện tích nhà bà H, thì trong bản đồ hiện trạng phải thể hiện sự chồng lấn ranh đất nhưng cũng không có và ngược lại nhà ông Đ khi yêu cầu đo vẽ để bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cũng phải thể hiện được sự chồng lấn ranh. Điều đó, còn được chứng minh bởi Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thì hiện trạng đất của các bên đương sự đều nhỏ hơn hiện trạng được công nhận trong giấy chứng nhận của mỗi bên. Tuy nhiên, theo bản đồ này đã thể hiện có sự chồng lấn ranh với diện tích rất nhỏ như đã phân tích ở trên, việc chồng lấn ranh này không do lỗi cố ý của ông Đ và khi các đương sự đo vẽ để bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi bên đều không có ký xác nhận ranh giới với nhau, đây là lỗi của các bên đương sự. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận B cấp giấy chứng nhận cho các bên đương sự là đúng quy định. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận B hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03097 cho ông Phạm Quốc Đ, bà Trần Thị T.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn bà H được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Phạm Quốc Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.380.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Trung H phải chịu án phí trên đối với phần yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật cụ thể 60.000.000 đồng - 27.600.000 đồng = 32.400.000 đồng x 5% = 1.620.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 875.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05577 ngày 22/6/2015 do Chi cục thi hành án

dân sự Quận 7 lập. Như vậy, bà H còn phải nộp 745.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện bổ sung nên hoàn lại bà H số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/07775 ngày 27/4/2017 do Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 lập.

[9] Về các khoản chi phí lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản: Do yêu cầu của bà H chỉ được chấp nhận một phần nên bà H và ông Đ mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí lệ phí nêu trên. Xét trong quá trình giải quyết bà H là nguyên đơn nên bà H đã nộp các khoản chi phí tạm ứng này cụ thể là 6.915.750 đồng. Do đó, ông Đ phải trả lại cho bà H $\frac{1}{2}$ số tiền là 3.475.875 đồng. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35 khoản 1; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009.

Xử:

- Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Gia V là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận B.

- Về nội dung:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Trung H.

Buộc ông Phạm Quốc Đ, bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho bà Huỳnh Thị Trung H số tiền 27.600.000 đồng tương đương với phần diện tích đất bị lấn chiếm là 0,69m².

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi thường, ông Đ bà T được quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích 0,69m² tương ứng với mục số 14 theo Bản đồ

hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/3/2017.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế mà các bên đang sử dụng.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền mà ông Đ bà T phải trả cho bà H, thì hàng tháng ông Đ bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Trung H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03097 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 01/8/2013.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Quốc Đ phải chịu 1.380.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Trung H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với những phần yêu cầu không được chấp nhận là 1.620.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 875.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05577 ngày 22/6/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 lập, như vậy bà H còn phải nộp 745.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà H không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện bổ sung nên hoàn lại bà H số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/07775 ngày 27/4/2017 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 lập.

4/ Về các khoản chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Phía nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tương đương số tiền là 3.475.875 đồng. Do bà H đã đóng tạm ứng các khoản tiền nêu trên nên ông Định có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền lệ phí nêu trên là 3.475.875 đồng. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Án xử công khai, tuyên án có mặt: nguyên đơn bà H, bị đơn ông Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T; riêng người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận B là ông V vắng mặt có lý do.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TpHCM;
- VKSND Q7;
- Chi cục THADS Q7;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thủy