

Bản án số: 561/2024/DSST
Ngày: 05/8/2024
V/v Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Tiến Trung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Bùi Diệu Huệ.

2/ Bà Lê Thị Tý.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Trần Hoàng Phúc – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân: bà Từ Ngọc Hòa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 297/2023/TLST-DS ngày 06/7/2023 về việc “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất” theo Quyết định xét xử số 312/2024/QĐXXST-DS ngày 17/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 248/2024/QĐST-DS ngày 11/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phương Hữu H, sinh năm: 1978; Địa chỉ số: đường NX, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Bá P; địa chỉ số: Chung cư SK, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Có mặt)*

Bị đơn: Ông Ông T1, sinh năm: 1975. Địa chỉ số: đường A, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Vắng mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trương Thị D, sinh năm: 1982. *(Vắng mặt)*

2/ Ông Huỳnh Tấn N, sinh năm: 2005. *(Vắng mặt)*

3/ Trẻ Huỳnh Tấn D, sinh năm: 2010. (có ông Ông T1 và bà Trương Thị D là người đại diện theo pháp luật). *(ông Ông T1 và bà Trương Thị D vắng mặt)*

Cùng địa chỉ số: đường A, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/6/2023 lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất có diện tích 4,5m x 11,9m tọa lạc tại một phần thửa 384 tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02), nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ông N nhận chuyển nhượng của chủ đất là ông Nguyễn Văn T với giá 75.000.000 đồng. Do không có điều kiện để trông coi nên ông N có nhờ ông Phạm Văn Hợi trông coi đất giùm, ông Hợi đã xây dựng nhà tạm và cho ông Ông T1 dùng để làm cốp pha và giàn giáo. Sau đó ông N phát hiện ông Ông T1 coi nói nhà và xin số nhà trên phần đất của ông N là số đường A, phường BHH, quận BT thì ông N đã khởi kiện để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông T1 phải trả lại đất cho ông N. Theo Quyết định của Bản án số 81/2013/DSST ngày 21/8/2013 thì Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phương Hữu H và ông Nguyễn Văn T; ông Phương Hữu H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 384, tờ bản đồ 02 (Tài liệu 02), nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) theo bản vẽ của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn M đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 10/02/2011; tách yêu cầu buộc ông T1 tháo dỡ nhà trả lại cho ông N phần đất trống... hiện Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N không thể làm được vì cơ quan chức năng của nhà nước yêu cầu phải khôi phục hiện trạng là đất trống thì mới cấp được giấy chứng nhận. Bên phía nguyên đơn đã yêu cầu bên bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất hiện đang chiếm dụng của nguyên đơn và trả lại đất nhưng từ khi có Bản án đến nay bên bị đơn là ông Ông T1 không chịu tháo dỡ mà còn tiếp tục xây dựng thêm 01 tầng nữa và cả gia đình ông Ông T1 đang sinh sống. Nay bên nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh buộc bên phía bị đơn là ông Ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất tọa lạc tại một phần thửa 384, tờ bản đồ 02 (Tài liệu 02), nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) theo bản vẽ của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn M và Bản đồ hiện trạng số 15946/TTĐDBĐ-VPĐD ngày 05/02/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại đất cho ông Phương Hữu H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần tiến hành triệu tập bị đơn là ông Ông T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị D, trẻ Huỳnh Tấn D (có ông Ông T1 và bà Trương Thị D là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Tấn N lên để cung cấp lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa hôm nay nhưng các ông, bà đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và xác định: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng. Về thời hạn giải quyết vụ án chưa đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2013/DSST ngày 21/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân (đã có hiệu lực) tuyên xử: “*Ông Phương Hữu H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất thuộc một phần thửa 384, tờ bản đồ 02 tài liệu 02 nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ 15, tài liệu 2005 bản vẽ của Công ty TNHH dịch vụ tư vấn M được kiểm tra nội nghiệp ngày 10/02/2011.

Tách yêu cầu buộc ông T1 tháo dỡ nhà trả lại cho ông N phần đất trống tại thuộc một phần thửa 384, tờ bản đồ 02 tài liệu 02 nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ 15, tài liệu 2005 bản vẽ của Công ty TNHH dịch vụ tư vấn M được kiểm tra nội nghiệp ngày 10/02/2011 của ông Phương Hữu H đối với ông Ông T1, ông N có quyền khởi kiện ông T1 bằng một vụ án khác nếu có tranh chấp, cũng như ông T1 được quyền khởi kiện ông T bằng một vụ án khác”.

Nhận thấy: Trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Toà án giải quyết năm 2013, ông Phương Hữu H đã được Toà án công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất trên. Do ông N yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhà trả lại QSDĐ cho ông là vượt quá phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử không giải quyết và giành quyền khởi kiện cho ông N bằng vụ kiện khác. Sau khi Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, ông T1 không tháo dỡ nhà để trả lại hiện trạng QSDĐ cho ông N nên ông N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết.

Tại văn bản số 2250/UBND ngày 28/6/2024, UBND phường Bình Hưng Hoà, xác định: không xác định được ai là người tiến hành xây dựng căn nhà trên; khi tiến hành xây dựng không làm thủ tục xin phép và không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng.

Tại Phiếu trả lời xác minh ngày 11/7/2023 của công an phường Bình Hưng Hoà xác định: tại địa chỉ nhà đất đang tranh chấp có 04 nhân khẩu đang cư trú gồm: ông Ông T1 (chồng), bà Trương Thị D (vợ), Huỳnh Tấn D (con) và Huỳnh Tấn N (con).

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã đưa tất cả những người đang cư trú tại nhà đất trên vào tham gia tố tụng, ông T1 và những người liên quan không hợp tác trong quá trình đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Đồng thời cũng không có ý kiến, yêu cầu bồi thường gì nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông N là có cơ sở, căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa ông Phương Hữu H và ông Ông T1 phát sinh từ việc ông Phương Hữu H đã được Toà án công nhận được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bên bị đơn là ông Ông T1 không chịu tháo dỡ tài sản trên đất nên chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận, nay ông Phương Hữu H khởi kiện buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất vì vậy xác định đây là “*Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất*”; phần đất các bên tranh chấp tọa lạc tại thửa số 15, phường Bình Hưng Hoà, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn là ông Ông T1 có địa chỉ cư trú tại số đường A, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí

Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập trẻ Huỳnh Tấn D, sinh năm 2010, tuy nhiên do nhầm lẫn trong đánh máy nên đã ghi là ông Huỳnh Tấn D, sinh năm 2000. Xét thấy trẻ Huỳnh Tấn D có ông Ông T1 và bà Trương Thị D là cha, mẹ và là đại diện theo pháp luật. Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập họp lệ cả hai ông, bà trên để tham gia giải quyết vụ án và đã đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của trẻ Huỳnh Tấn D. Vì vậy việc ghi nhầm năm sinh của trẻ Huỳnh Tấn D không làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của trẻ, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã triệu tập bị đơn là ông Ông T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị D, trẻ Huỳnh Tấn D, sinh năm 2010 (có ông Ông T1 và bà Trương Thị D là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Tấn N đến Tòa án để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa theo quy định của pháp luật nhưng ông Ông T1, bà Trương Thị D, trẻ Huỳnh Tấn D (có ông Ông T1 và bà Trương Thị D là người đại diện theo pháp luật), ông Huỳnh Tấn N không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa nên Tòa án nhân dân quận Bình Tân tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà trên theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Xét yêu cầu của đương sự:

Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đủ cơ sở để xác định:

Ngày 21/8/2013 Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử và ban hành Bản án số 81/2013/DSST về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” hiện Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Theo phần Quyết định tại Bản án trên thì Tòa án chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phương Hữu H đối với ông Nguyễn Văn T; ông Phương Hữu H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 384, tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02) nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) theo bản vẽ của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn M được kiểm tra nội nghiệp ngày 10/02/2011. Theo như nội dung của quyết định trên thì ông Phương Hữu H đã được Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và được quyền liên hệ cơ quan nhà nước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó ông Phương Hữu H đã làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận nhưng do hiện trạng nhà đất thay đổi nên không làm được thủ tục cấp giấy.

Do trong quá trình đánh máy các văn bản của Tòa án có sai sót và ghi nhầm từ tờ bản đồ số 15 thành tờ bản đồ số 5 nhưng các văn bản đều thể hiện phần đất tranh chấp có số nhà là đường A, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng. Hội đồng xét xử xét thấy việc ghi sai từ tờ bản đồ 15 thành tờ bản đồ số 5 không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xác định phần đất các bên đang tranh chấp có số nhà là đường A, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại một phần thửa 384, tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02) nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là chính xác.

Xét thấy ông Ông T1 có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2001 với ông Nguyễn Văn T nhưng tại Kết luận giám định số 113/C45B ngày 05/01/2012 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng trên không phải của ông Nguyễn Văn T. Tại Bản án số 81/2013/DSST ngày 21/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã dành quyền khởi kiện cho ông Ông T1 để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn T nhưng không có tài liệu nào thể hiện ông T1 đã khởi kiện ông T để tranh chấp phần đất mà ông cho rằng đã nhận chuyển nhượng hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất trên. Do đó việc ông chiếm dụng phần đất đã được Tòa án công nhận cho ông Phương Hữu H và xây nhà số đường A, phường BHH, quận BT trên đất là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật.

Ông Phương Hữu H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T và được Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Đây là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất theo Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, nay ông yêu cầu ông Ông T1 phải trả lại phần đất trên là có căn cứ do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cần buộc bị đơn là ông Ông T1 có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 4,5m x 11,9m tọa lạc tại một phần thửa 384, tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02) nay thuộc một phần thửa 103, tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) theo bản vẽ của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn M được kiểm tra nội nghiệp ngày 10/02/2011 cho ông Phương Hữu H.

Tại Bản án số 81/2013/DSST ngày 21/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Ông T1 xác nhận phần nhà đất tranh chấp vẫn được giữ nguyên giống như bản vẽ hiện trạng nhà đất ngày 03/12/2010 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn M. Tuy nhiên theo bản vẽ hiện trạng ngày 11/9/2020 khi ông Phương Hữu H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cũng như tại bản vẽ hiện trạng số 05/02/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thì hiện trạng nhà đất đã thay đổi so với bản vẽ ngày 03/12/2010.

Tại công văn số 2250/UBND ngày 28/6/2024 của Ủy ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời xác minh quá trình xây dựng đối với nhà đất số đường A, phường BHH, quận BT thì Ủy ban nhân dân phường đã xác định nhà số đường A, phường BHH, quận BT không xác định được người xây và khi xây không làm thủ tục xin phép và không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng.

Tòa án đã xác minh những người đang cư trú tại số nhà 104/118 đường số 18, khu phố 2, phường Bình Hưng Hòa quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, theo trả lời xác minh Công an phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh những người hiện đang cư trú trên phần nhà, đất trên gồm ông Ông T1, sinh năm: 1975; bà Trương Thị D, sinh năm: 1982 là vợ ông T1, ông Huỳnh Tấn N sinh năm 2005 (con) và trẻ Huỳnh Tấn D sinh năm 2010 (có ông Ông T1 và bà Trương Thị D là người đại diện theo pháp luật). Tại Bản án số 81/2013/DSST ngày 21/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Ông T1 xác định ông T1 là người xây dựng nhà trên phần đất đang tranh chấp trên, tuy nhiên từ năm 2013 đến nay công trình xây dựng trên phần đất đã thay đổi hiện trạng và không xác định được người xây dựng thêm, Tòa án đã triệu tập để lấy khai nhưng bên bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác và cung cấp chứng cứ về việc ai là người xây dựng thêm. Hiện nhà đất trên đang do ông Ông T1 và bà Trương Thị D cùng các con là ông Huỳnh Tấn N và trẻ Huỳnh Tấn D (có ông

Ông T1 và bà Trương Thị D là người đại diện theo pháp luật) quản lý và sử dụng. Do không thể xác định được ai là người đã xây dựng thêm phần nhà đất từ thời điểm có Bản án số 81/2013/DSST ngày 21/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân cho đến nay, vì vậy Hội đồng xét xử xác định toàn bộ công trình xây dựng là nhà số đường A, phường BHH, quận BT là do ông Ông T1 xây dựng và cần buộc ông Ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng số 15946/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 05/02/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã trưng cầu Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Việt – Nhật để thẩm định giá trị tài sản tranh chấp, ngày 06/5/2024 đã có Chứng thư thẩm định với giá trị quyền sử dụng đất là 1.332.656.000 đồng và giá trị xây trên đất là 375.648.000 đồng. Trường hợp sau này nếu ông Ông T1 có yêu cầu khởi kiện để yêu cầu bồi thường thiệt hại khi tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thì có thể sử dụng mức giá trên để làm căn cứ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” về việc buộc thực hiện hành vi đo vẽ hiện trạng tài sản tranh chấp do quyết định trên đã được thi hành xong. Hội đồng xét căn cứ điểm a, e Khoản 1, Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần đất 4,5m x 11,9m cho nguyên đơn, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất không có giá ngạch theo hướng dẫn tại điểm a, khoản 2, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên ông Ông T1 phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Phương Hữu H số tiền đã tạm nộp án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0011697 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 271 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất tọa lạc tại một phần thửa 384 tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02) nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng số 15946/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 05/02/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Ông T1 phải trả lại phần đất có diện tích 4,5m x 11,9m tọa lạc tại một phần thửa 384 tờ bản đồ số 02 (Tài liệu 02) nay thuộc một phần thửa 103 tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 2005) theo bản vẽ của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn M được kiểm tra nội nghiệp ngày 10/02/2011 cho ông Phương Hữu H.

Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần đất 4,5m x 11,9m, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất không có giá ngạch theo hướng dẫn tại điểm a, khoản 2, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên ông Ông T1 phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Phương Hữu H số tiền đã tạm nộp án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0011697 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp được quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- VKSND quận Bình Tân;
- CCTHADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Tiến Trung