

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIỜ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 46 /2024/DS-ST
Ngày: 21-8-2024
Về việc tranh chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIỜ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hồng Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Thái Tân Sĩ;
- Bà Mai Thị Tuyết Dung.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Long – Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2023/TLST- DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 74 /2024/QĐST-DS ngày 30/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: G N, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị G, sinh năm: 1958 (Có mặt)
- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1976 (Có mặt)
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1973 (Có mặt)
- Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm: 1998 (Có mặt)
- Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm: 2000 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Trong đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2021 bà Nguyễn Thị N có mua của ông Nguyễn Khánh H1 phần đất có diện tích 92m², tại thửa đất số 580, tờ bản đồ 60, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00341 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/5/2018 cho ông Nguyễn Khánh H1 và đã cập nhật pháp lý chuyển nhượng sang tên bà N vào ngày 31/5/2021. Vào tháng 7 năm 2023 bà N có thực hiện đo vẽ để xác định vị trí đất nhằm xây dựng hàng rào bảo vệ phần đất của mình, thì bị ông Nguyễn Văn L không cho bà N thực hiện việc xây dựng hàng rào, ngoài ra bà N biết được trên đất của bà bị ông Nguyễn Văn L đã lấn chiếm khoảng 36,4 m². Sau nhiều lần hòa giải tại UBND xã T H2 nhưng không thành nên bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn L trả lại cho bà phần đất có diện tích khoảng 36,4 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Buộc ông Nguyễn Văn L, cùng những người đang sinh sống, sử dụng đất phải di dời, tháo dỡ những công trình xây dựng trên đất để trả lại phần đất cho bà N.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông L có bản tự khai trình bày năm 2006 ông có bán phần đất cho ông Đoàn Quang H3 thửa đất 503, 504, 505 có diện tích 176 m². Sau khi bán ông H3 ông L có cho con ông là ông T phần đất phía sau để xây nhà ở, năm 2009 Nhà nước thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường T, lộ giới được mở rộng nên hiện trạng lộ giới đã không còn đúng như tại thời điểm bán đất. Theo yêu cầu khởi kiện của bà N ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim N1, bà Nguyễn Thị H trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, đồng ý theo nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1: Trong quá trình giải quyết vụ án ông T1, là con của ông T đều vắng mặt và không có ý kiến phản hồi gì về việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc gia đình ông L, những người ở trên đất ông T, bà H, bà N1, ông T1 phải di dời, tháo dỡ những công trình xây dựng trên đất để trả lại phần đất cho bà N.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ: Bà N tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn trả lại nếu yêu cầu của bà được Tòa án chấp nhận.

Bà N sẽ hỗ trợ cho ông L số tiền 30.000.000 đồng nếu ông L cùng gia đình ông phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại đất cho bà.

- Bị đơn ông L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà G, ông T, bà H, bà N1 cho rằng phần đất trên là của ông L, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về vụ án:

Tòa án nhân dân huyện Cần Giò, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Bị đơn, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị N.**

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông **L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cần Giò, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị N.**, khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn L.**, xét phân đất đang tranh chấp tọa lạc tại **xã T, huyện C**, theo quy định tại khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giò, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập họp hệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho ông **T1**, tuy nhiên ông **Thanh vắng m** không có lý do nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét đơn từ chối tham gia giải quyết vụ án của ông **Đặng Văn T2**, sinh năm 1973 là chồng của bà **N**, nên Tòa án không đưa ông **T2** vào tham gia vụ án này là đúng quy định pháp luật.

*[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị N.**:*

Vào ngày 31/5/2021 bà **N** nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Khánh H1** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00341 ngày 25/5/2018, ngày 31/5/2021 thay đổi pháp lý chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị N.** Do đó bà **N** là người được quyền sở hữu đối với phần đất có diện tích 92 m², thửa số 580 (được hợp từ các thửa 504, 505, tờ bản đồ 60), tờ bản đồ 60, tọa lạc tại **xã T, huyện C** nên bà **N** được quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với vụ án này.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tại **nguyên môi trường Thành phố H**, kiểm tra nội nghiệp ngày 02/02/2024, đã mô tả

tại các điểm 3, 4, 5, 6, 7 có tổng diện tích 34,5 m² là nằm trên phần đất của bà N đang được quyền sở hữu, trên đất tranh chấp có mái tôn, sân xi măng và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ cũng thể hiện trên phần đất tranh chấp có những công trình xây dựng nói trên.

Xét tại kết quả xác minh của UBND xã T H2 cho biết các công trình xây dựng trên đất nói trên là không phép (chưa có xử lý vi phạm), người xây dựng là ông Nguyễn Văn L, hiện ông L cho con ông là ông T sử dụng để ở. Hiện tại gia đình ông T gồm có: ông T, bà H (vợ ông T), bà N1 (con ông T), ông T1 (con ông T) đang ở trên đất này.

Qua xem xét các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được biết, ông L có bán phần đất 176m² tại thửa 503, 504, 505 cho ông H3. Sau đó ông H3 được nhà nước thu hồi phần diện tích 84 m² thuộc thửa 503 và một phần thửa 504, tờ bản đồ 60 (CT02/UB) tại Quyết định điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1845/QĐ-UBND ngày 12/9/2011 của UBND huyện C nên diện tích còn lại là 92m². Sau đó ông H3 đã bán lại phần đất này cho người khác, hiện nay bà N là người đang sở hữu phần đất trên.

Xét thấy tại thửa 580, tờ bản đồ 60 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00341 ngày 25/5/2018, có ghi chú “Thửa 580 là hợp từ thửa đất 504, 505, tờ bản đồ 60”. Như vậy là phù hợp với lời khai của ông L là có bán phần đất 176m² tại thửa 503, 504, 505, tờ bản đồ 60 cho ông H3 (do thửa 503, một phần thửa 504 đã bị thu hồi nên một phần thửa 504 còn lại và thửa 505 được hợp thành thửa 580, tờ bản đồ 60) là phù hợp với diện tích 92m² đất mà hiện nay bà N đang được quyền sở hữu.

Xét chứng cứ do bị đơn ông L cung cấp là Bản vẽ hiện trạng vị trí, của Công ty Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 04/10/2016, bản vẽ trên do ông L làm thủ tục hợp thức hóa giấy đất. Tuy nhiên xét thấy phần đất xin hợp thức hóa này là thửa 564, 565, tờ bản đồ 60, không phải là thửa 580; mặc khác hồ sơ xin hợp thức hóa của ông L tại thửa đất trên đã bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trả lại hồ cấp giấy tại Công văn số 6287/CNCG ngày 26/11/2021 (các chứng cứ trên do ông L cung cấp tất cả là bản photocopy). Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận theo chứng cứ trên của ông L.

Từ lập luận trên Hội đồng xét xử xét thấy: Ông L đã xây dựng căn nhà có một phần mái tôn, sân xi măng lẫn trên một phần đất tại thửa 580, tờ bản đồ 60, việc xây dựng không phép; xét theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả xác minh của UBND xã T H2 cho biết hiện nay ông T, bà H, bà N1, ông T1 đang ở trên phần đang tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của bà N. Cho nên yêu cầu khởi kiện của bà N là đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N sẽ chịu hết chi phí tố tụng là tiền xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, không yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L trả lại, bà Nguyễn Thị N đã nộp đủ chi phí tố tụng trên.

[4]. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N sẽ hỗ trợ chi phí di dời các công trình xây dựng cho bị đơn ông Nguyễn Văn L

với số tiền là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng, thực hiện khi ông Nguyễn Văn L và những người ở trên đất phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại đất cho bà Nguyễn Thị N.

[5]. Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền 300.000 đồng theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N được chấp nhận nên bị đơn ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, nhưng ông L được miễn án phí do ông là người cao tuổi.

[7]. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 227, 228; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 169, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 của 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;

Căn cứ các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N:

Buộc ông Nguyễn Văn L, cùng các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Đức T1 phải di dời trả lại đất và tháo dỡ những công trình xây dựng trên đất được mô tả tại điểm 3, 4, 5, 6, 7 (là đất trống, mái tôn, sân xi măng) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tại nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, kiểm tra nội nghiệp ngày 02/02/2024, để trả lại phần đất cho bà Nguyễn Thị N.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N sẽ hỗ trợ chi phí di dời các công trình xây dựng cho bị đơn ông Nguyễn Văn L với số tiền là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng, thực hiện khi ông Nguyễn Văn L và những người ở trên đất phải tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại đất cho bà Nguyễn Thị N.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N sẽ chịu hết tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, mà không yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn L trả lại, bà Nguyễn Thị N đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông **Nguyễn Văn L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng ông **Nguyễn Văn L** được miễn án phí do ông là người cao tuổi.

Hoàn trả lại cho bà **Nguyễn Thị N** số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0046471 ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND H.Cần Giờ, TP.HCM;
- Chi cục THADS H. Cần Giờ;
- Lưu: vp,hs.

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

Dương Hồng Khanh