

Bản án số: 4068/2024/DS-ST

Ngày: 29/8/2024

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chung Cảnh Long

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Bé
- Ông Phạm Văn Tâm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 287/2020/TLST-
DS ngày 08 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 5180/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 và
Quyết định hoãn phiên tòa số 6130/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1931 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S:

- Bà Lê Thị Q
- Bà Nguyễn Thị Q1
- Bà Nguyễn Thị C
- Bà Nguyễn Thị T
- Bà Nguyễn Thị Cẩm H
- Ông Nguyễn Văn M (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:

- Bà Phan Thị K
- Bà Nguyễn Thị Trâm A
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh A1

Đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Q, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Cẩm H, bà Phan Thị K, bà Nguyễn Thị Trâm A, bà Nguyễn Thị Quỳnh A1:

Ông Nguyễn Hữu K1 (có mặt)

Địa chỉ: B đường A, tổ C, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S:

Luật sư Nguyễn Thị Hồng Y – Luật sư của Công ty L – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956

- Bà Cao Thị Q2, sinh năm 1957

Địa chỉ: Nhà không số, tổ A, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Cao Thị Phương T1 (có mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, tổ A, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Hoàng N1 (có mặt)

Địa chỉ: B P, phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Q

- Bà Nguyễn Thị Q1

- Bà Nguyễn Thị C

- Bà Nguyễn Thị T

- Bà Nguyễn Thị Cẩm H

Đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Q, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Cẩm H:

Ông Nguyễn Hữu K1 (có mặt)

Địa chỉ: B đường A, tổ C, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Nhật H1 (có đơn xin vắng mặt)

- Ông Nguyễn Cao Hoàng P (có đơn xin vắng mặt)

- Bà Cao Thị Phương T1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường B, tổ A, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền, bà Phạm Mai C1 (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S là ông Nguyễn Hữu K1 bày:

Ngày 23/12/2008, hộ ông Nguyễn Văn S được Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01375/26833. Sau đó, hộ ông S có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 phần đất có diện tích 236m² thuộc một phần thửa 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, Quận I (nay là thành phố T). Ông N và bà Q2 đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009. Sau đó, ông S phát hiện ông N, bà Q2 sử dụng lấn sang phần đất của ông S có diện tích 68m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003). Phía ông S đã liên hệ với ông N, bà Q2 trả lại phần đất lấn chiếm nêu trên nhưng phí ông N, bà Q2 không trả lại.

Nay, ông Nguyễn Hữu K1 yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 trả lại phần đất có diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, thành phố T cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21; đồng thời yêu cầu ông N, bà Q2 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Ông S tự nguyện để lại phần đất có diện tích 7,7m² theo số thứ tự 24 làm lối đi chung theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Ông K1 vẫn giữ nguyên kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 2139/2022/CT ngày 28/02/2022 của Công ty TNHH T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn là bà Cao Thị Phương T1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 không chấp nhận yêu cầu của phí ông Nguyễn Văn S. Khi ông N, bà Q2 nhận chuyển nhượng của ông S thì thỏa thuận vị trí như hiện tại ông N, bà Q2 đang sử dụng. Sau đó, ông S làm thủ tục tách sổ cho ông N, bà Q2. Khi giao sổ, ông N, bà Q2 do không hiểu biết nên thấy đủ diện tích thì không có ý kiến. Tuy nhiên sau này mới phát hiện ra vị trí cấp sổ khác so với vị trí thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu nên đề nghị phía ông S làm thủ tục cấp giấy lại như thỏa thuận ban đầu nhưng không thỏa thuận được. Ông N, bà Q2 đồng ý trả lại phần đất lấn chiếm nhưng không đồng ý tháo dỡ phần nhà lấn chiếm và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vì ông N, bà Q2 đã xây dựng và cư ngụ trên đất đã lâu. Ông N, bà Q2 không có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009 của Ủy ban nhân dân Quận I. Bà T1 vẫn giữ nguyên kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 2139/2022/CT ngày 28/02/2022 của Công ty TNHH T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn là ông Trần Hoàng N1 trình bày:

Ông Trần Hoàng N1 thống nhất với phần trình bày của bà Cao Thị Phương T1
Luật sư Nguyễn Thị Hồng Y trình bày:

Luật sư Y thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Hữu K1. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, thành phố T cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21; đồng thời yêu cầu ông N, bà Q2 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Ông S tự nguyện để lại phần đất có diện tích 7,7m² theo số thứ tự 24 làm lối đi chung theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H vì phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành triệu tập đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T là Phạm Mai C1 hợp lệ nhưng bà C1 vẫn vắng mặt không có lý do nên vụ án không tiến hành hòa giải được và vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tiến hành thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ đối với đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T là Phạm Mai C1 hợp lệ nhưng bà C1 vắng mặt không có lý do; ông Nguyễn Nhật H1, ông Nguyễn Cao Hoàng P có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ngày 23/12/2008, hộ ông Nguyễn Văn S được Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01375/26833. Sau đó, hộ ông S có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 phần đất có diện tích 236m² thuộc một phần thửa 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, Quận I (nay là thành phố T). Ông N và bà Q2 đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009. Sau đó, ông S phát hiện ông N, bà Q2 sử dụng lấn sang phần đất của ông S có diện tích 68m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003). Phía ông S đã liên hệ với ông N, bà Q2 trả lại phần đất lấn chiếm nêu trên nhưng phí ông N, bà Q2 không trả lại.

Nay, ông Nguyễn Hữu K1 yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 trả lại phần đất có diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, thành phố T cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21; đồng thời yêu cầu ông N, bà Q2 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Ông S tự nguyện để lại phần đất có diện tích 7,7m² theo số thứ tự 24 làm lối đi chung theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Căn cứ vào Bản vẽ do Trung tâm đo đạc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 thì ông N, bà Q2 đã lấn sang phần đất của ông S có diện tích 68m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường L, thành phố T. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 24; đồng thời yêu cầu ông N, bà Q2 tháo dỡ

công trình xây dựng trên đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Tuy nhiên, ông K1 chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 chỉ trả lại phí ông S phần đất lấn chiếm có diện tích 60,3m²; phía ông S tự nguyện để lại phần đất có diện tích 7,7m² theo số thứ tự 24 làm lối đi chung.

Do đó, ông Nguyễn Hữu K1 yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 trả lại phần đất trên cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tổ tụng của ông S là có cơ sở chấp nhận.

Xét, ý kiến của luật sư là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét yêu cầu của bị đơn chấp nhận trả lại phần đất trên cho ông S nhưng không đồng ý tháo dỡ phần công trình lấn chiếm trên đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cao Thị Q2 và ông Nguyễn Văn N thuộc trường hợp không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn S thuộc trường hợp không phải chịu tạm ứng án phí, án phí.

Bồi các lễ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 115; Điều 166 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Luật đất đai năm 2013

- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S (Bà Lê Thị Q, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Cẩm H, bà Phan Thị K, bà Nguyễn Thị Trâm A, bà Nguyễn Thị Quỳnh A1) phần đất có diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường L, thành phố T. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21 theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất có diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường L, thành phố T. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21 theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cao Thị Q2 và ông Nguyễn Văn N thuộc trường hợp không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn S thuộc trường hợp không phải chịu tạm ứng án phí, án phí.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

3. 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 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. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Trường hợp vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tổng đạt được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM
- VKSND TP.HCM
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Chung Cảnh Long