

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 4972/2024/DS-ST
Ngày: 07/10/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và buộc thực hiện hành vi

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Võ Văn Lợi

2/ Ông Cao Quốc Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng - Kiểm sát viên

Trong các ngày 30 tháng 9 và ngày 07 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án vụ án thụ lý số 56/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất và buộc thực hiện hành vi" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8391/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như M, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: số F L, Phường H (nay là Phường V), Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Sỹ P, sinh năm 1992 (Theo Giấy ủy quyền số 00001810 lập ngày 07/3/2024 tại Văn phòng C1) và ông Lê Huy V, sinh năm 1985 (Theo Giấy ủy quyền số 00001465 lập ngày 28/02/2024 tại Văn phòng C1).

(Ông P và ông V có mặt tại phiên tòa)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Lộc T, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 2 đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Quang L, sinh năm 1973 (Theo Hợp đồng ủy quyền lại số 005704 lập ngày 05/8/2024 tại Văn phòng C2).

(Ông L có mặt tại phiên tòa)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1991.

2/ Ông Nguyễn Lộc P1, sinh năm 1994.

3/ ông Phạm Văn H sinh năm 1989.

4/ Người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Hoàng L1 sinh năm 2019 và Phạm Duy K, sinh năm 2016 là bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Phạm Văn H (cha mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: 2 đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà D, ông P1, ông H có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

5/ Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C – Trưởng văn phòng

Địa chỉ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông C có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như M có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/3/2008, bà Nguyễn Thị Như M nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất với diện tích đất 397,9 m² trong đó có phần đất 32,3 m² ngoài lộ giới chưa được cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy, bà M, ông T, bà N chỉ thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 009976/HĐ-MBN đối với một phần thửa số 39, tờ bản đồ số 24 (Tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00032/26836 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 29/12/2004 với diện tích 365,6 m² tọa lạc tại phường T, thành phố T.

Diện tích đất 365,6 m² được cập nhật biến động cho bà M ngày 24/4/2008, bà M đã làm thủ tục tách thành 05 thửa đất, đã chuyển nhượng 04 thửa còn lại một thửa đất diện tích 78,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02647 do I cấp cho bà M ngày 19/3/2015. Do bà M muốn làm thủ tục nhập 32,3 m² đất vào chung số với diện tích đất 78,5 m² nên bà M có liên lạc với bà N, ông T để đề nghị ký tái xác nhận việc đã bán cho bà M diện tích đất 32,3 m² để bà M làm thủ tục hợp thức hóa phần đất 32,3 m² nhưng ông T, bà N không đồng ý mặc dù bà M đã thanh toán tiền.

Khoảng tháng 02/2019, bà M phát hiện bà N và ông T có hành vi tự ý đưa 01 container vào phần đất này, dùng ổ khóa, khóa lối vào phần đất, kéo điện, nước, gắn máy lạnh và còn cho người khác thuê lại và ở trong container đó. Bà M đã nhiều lần yêu cầu bà N và ông T di dời container, hoàn trả lại hiện trạng

đất cho bà M nhưng không nhận được sự hợp tác. Ủy ban nhân dân phường T thực hiện hoà giải giữa các bên nhưng không thành.

Việc ngang nhiên, tự ý đưa tài sản (container) và cho thuê lại phần đất, thu lợi bất chính từ việc cho thuê trên phần đất của bà M là coi thường pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M

Đến nay, vụ việc đã kéo dài các bên không thể thương lượng, hòa giải được với nhau để giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai nêu trên. Vì vậy, bà M làm đơn khởi kiện vụ việc đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Tại phiên họp hòa giải, nguyên đơn xác định đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Lộc T và bà Nguyễn Thị Thúy N tháo dỡ, di dời container và trao trả lại bà Nguyễn Thị Như M phần diện tích đất bị lấn chiếm là 78,5 m² thuộc một phần thửa số 39, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC 2003) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00032/26836 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 29/12/2004 hiện đã được tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 536461, số vào sổ cấp GCN CH 02647 ngày 19/3/2015 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Nguyễn Thị Như M.

Công nhận cho bà M quyền sử dụng diện tích đất ngoài lộ giới chưa được cấp theo Giấy chứng nhận nêu trên tại các vị trí số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh được vẽ ngày 30/3/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

- Bị đơn là ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Quang L có ý kiến trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố về việc tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 009976/HĐ-MB ngày 06/3/2008 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; công nhận phần diện tích đất 165,6 m² quy hoạch lộ giới thuộc một phần thửa 39, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC năm 2003) thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T, bà N và yêu cầu công nhận phần diện tích đất 32,3 m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC năm 2003) tại các vị trí ký hiệu số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà N.

Bị đơn là ông T, bà N có đơn và xác định rút toàn bộ yêu cầu phản tố trong vụ án đã nộp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tháo dỡ di dời container và trao trả lại cho bà M phần diện tích đất bị lấn chiếm là 78,5 m² thì bị đơn đồng ý. Việc tháo dỡ sẽ được thực hiện khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện việc cấm mốc phần diện tích đất của nguyên đơn thì bị đơn sẽ hợp tác tháo dỡ công trình và giao trả đất lại cho nguyên đơn theo đúng diện tích của giấy chứng nhận nguyên đơn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận cho nguyên đơn phần diện tích đất 32,3 m² thì đề nghị Tòa án không chấp nhận vì phần diện tích đất nói trên do gia đình bà N, ông T trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay và đều do ông Nguyễn Lộc T kê khai quản lý sử dụng theo tài liệu 2003, tài liệu 02/CT-UB.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Lộc P1, ông Phạm Văn H có chung ý kiến trình bày theo Bản tự khai ngày 09/8/2023: đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng do Phòng C3 lập ngày 06/3/2008 liên quan đến phần diện tích đất 165 m²; xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của cha mẹ các ông bà và không có tranh chấp với yêu cầu của cha mẹ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến trình bày:

Về thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch thì Văn phòng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định pháp luật về công chứng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Văn phòng có ý kiến như sau:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 038717 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00032/26836 do Ủy ban nhân dân Quận I, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2004 thì diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 365,6 m² đất ở tại đô thị (trong đó diện tích đất trong phạm vi quy hoạch lộ giới là: 165,6 m²) và nhà có tổng diện tích sử dụng là 160,9 m², diện tích xây dựng là 138,0 m² (trong đó diện tích nhà trong phạm vi quy hoạch lộ giới là: tổng diện tích sử dụng 22,6 m², diện tích xây dựng: 11,3 m²).

Tại thời điểm nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất, các bên đều xác định với công chứng viên đối tượng của hợp đồng là toàn bộ diện tích nhà đất được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, việc bị đơn phản tố cho rằng không chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như M 165,6 m² đất nằm trong quy hoạch lộ giới là không có căn cứ, bởi lẽ:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 365,6 m² theo đúng diện tích đất mà ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất khác (nếu có) chưa được Nhà nước công nhận không thuộc phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này.

Thứ hai, bản vẽ sơ đồ nhà – đất (để lập giấy chứng nhận QSH nhà & đất đô thị tại TP .) số 747/CN –ĐCND đo vẽ ngày 20/03/2004 lưu trong hồ sơ công chứng do ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N nộp cho công chứng viên khi yêu cầu công chứng hợp đồng thể hiện diện tích đất phù hợp quy hoạch là 200 m², diện tích đất không phù hợp quy hoạch được sử dụng có thời hạn khi thực hiện điều chỉnh, giải tỏa sẽ xử lý theo quy định là 165,6 m².

Như vậy, trong 365,6 m² đất mà ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như M thì có 165,6 m² đất thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới.

Ngoài những nội dung thỏa thuận giữa các bên đã được công chứng viên ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số công chứng 009976 ngày 06/03/2008, công chứng viên Phòng C3 không biết giữa ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N và bà Nguyễn Thị Như M còn có bất kỳ thỏa thuận nào khác hay không liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một phần thửa 39 tờ bản đồ số 24 (BDDC năm 2003) địa chỉ thửa đất: 2/93 ấp C, phường T, quận I, thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số công chứng 009976 ngày 06/03/2008, Phòng C3 không có ý kiến. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong vụ án để giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Sỹ P và ông Lê Huy V thống nhất vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn là ông T, bà N cùng những người thực tế cư trú trong phần diện tích đất tranh chấp 78,5 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 536461, số vào sổ cấp GCN CH 02647 ngày 19/3/2015 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Nguyễn Thị Như M phải tháo dỡ toàn bộ công trình và giao trả lại diện tích đất nêu trên cho bà M. Ngoài ra nguyên đơn đề nghị Tòa án Công nhận cho bà M quyền sử dụng diện tích đất ngoài lộ giới chưa được cấp theo Giấy chứng nhận nêu trên tại các vị trí số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh được vẽ ngày 30/3/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H vì phần diện tích đất này là một phần không tách rời với diện tích đất 365,6 m² đã được cấp sổ mà các bên đã thực hiện chuyển nhượng ngày 06/3/2008, vị trí đất tại thời điểm bị đơn bàn giao cho nguyên đơn là một khối thống nhất không có rào chắn.

Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Quang L có ý kiến trình bày: Bị đơn xác định vẫn giữ nguyên việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố trong vụ án và đồng ý với yêu cầu tháo dỡ công trình, giao trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất 78,5 m² đã được cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu công nhận phần diện tích đất ngoài ranh giấy chứng nhận thì bị đơn không đồng ý. Phần diện tích đất trên từ trước đến nay bị đơn không chuyển nhượng cho nguyên đơn và vẫn đang được giao cho các con của bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng. Theo kết quả cung cấp chứng cứ của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T cũng thể hiện từ trước đến nay chỉ có ông Nguyễn Lộc T là người đăng ký, kê khai việc sử dụng đất tại vị trí đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án thụ lý vụ án từ ngày 12/01/2023, ngày 01/11/2023 Tòa án có thông báo thụ lý vụ án bổ sung, ngày 16/9/2024, Thẩm phán có quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M: Buộc ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N cùng những người đang trực tiếp sử dụng đất là ông Nguyễn Lộc P1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Phạm Văn H và 02 trẻ Phạm Hoàng L1 và Phạm Duy K phải tháo dỡ, di dời container, trả lại nguyên trạng phần diện tích đất 78,5 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 24 cho bà Nguyễn Thị Như M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 536461, số vào sổ cấp GCN: CH02647 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 19/3/2015.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Như M về việc công nhận bà có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất 32,3 m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 24 (BĐDC năm 2003) tại các vị trí ký hiệu số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023.

+ Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Lộc T và bà Nguyễn Thị Thúy N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc thực hiện hành vi theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về việc có mặt của đương sự tại phiên tòa:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Lộc P1, ông Phạm Văn H; người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Hoàng L1 sinh năm 2019 và Phạm Duy K, sinh năm 2016 (bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Phạm Văn H); Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Như vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M về việc buộc ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N phải tháo dỡ, di dời container, trả lại nguyên trạng diện tích đất 78,5 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 536461, số vào sổ cấp GCN: CH02647 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà M vào ngày 19/3/2015:

Theo Văn bản số 15573/CNTPTĐ ngày 28/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 038717, số vào sổ cấp GCN: H00032/26836 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 29/12/2004 đính kèm thì nguồn gốc phần đất có diện tích 365,6m² thuộc một phần thửa số 39, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC năm 2003) được công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 009976/HĐ-MB ngày 06/3/2008 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận có nội dung: Ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Như M toàn bộ phần đất có diện tích 365,6m² thuộc một phần thửa số 39, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC năm 2003).

Ngày 24/4/2008, bà M được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng T1 cập nhật biến động chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với toàn bộ phần nhà đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên, đến năm 2015 thì bà M đã tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và làm thủ tục tách thành 05 thửa đất khác nhau (đã chuyển nhượng 04 thửa đất cho người khác, chỉ còn lại 01 thửa đất có diện tích 78,5m², thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 536461, số vào sổ cấp GCN: CH02647 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà M vào ngày 19/3/2015).

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023 thì phần diện tích đất 78,5m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M có vị trí ký hiệu tại số 1, 3, 5, 6, 10, 11, 12, 16, 18. Trên phần đất này có 01 container để ở và sử dụng mặt bằng để kinh doanh nước uống.

Theo kết quả xác minh của chính quyền địa phương và sự thừa nhận của các đương sự thì hiện tại diện tích đất tranh chấp nêu trên do ông Nguyễn Lộc P1 và vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Phạm Văn H cùng 02 con là Phạm Hoàng L1 và Phạm Duy K trực tiếp quản lý sử dụng. Ông P1 và bà D là con của ông Nguyễn Lộc T và bà Nguyễn Thị Thúy N.

Như vậy, việc gia đình ông T, bà N cùng các con trực tiếp quản lý sử dụng, đặt container và kinh doanh trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M là không phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì bị đơn cũng thừa nhận về việc lấn chiếm quyền sử dụng đất và đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, giao trả lại diện tích đất nêu trên cho bà M.

Căn cứ Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 274, Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của bà M buộc ông T, bà N cùng những người đang trực tiếp sử dụng đất là ông Nguyễn Lộc P1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Phạm Văn H và 02 trẻ Phạm Hoàng L1 và Phạm Duy K phải tháo dỡ, di dời container, trả lại nguyên trạng phần diện tích đất 78,5m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 536461, số vào sổ cấp GCN: CH02647 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà M vào ngày 19/3/2015 là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M về việc công nhận bà có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 32,3 m² thuộc một phần thửa số 39, tờ bản đồ số 24 (BĐDC năm 2003):

Khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 009976/HĐ-MB ngày 06/3/2008 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, trong hợp đồng công chứng chỉ thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 038717, số vào sổ cấp GCN: H00032/26836 ngày 29/12/2004 cho bà M. Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/3/2008, các bên không có văn bản nào thể hiện ông T, bà N chuyển nhượng phần diện tích đất nào khác cho bà M hay thỏa thuận cho bà M được quyền sử dụng đối với phần đất này và thực tế thì phần đất này do ông T kê khai qua các thời kỳ và hiện do các con của ông T, bà N trực tiếp quản lý sử dụng. Nguyên đơn cho rằng các bên đã thỏa thuận miệng việc chuyển nhượng, khi nào nguyên đơn có nhu cầu hợp thức hóa diện tích đất nêu trên thì bị đơn sẽ hỗ trợ ký văn bản; hiện trạng thực tế giao đất thì diện tích đất nêu trên là một khối liền kề thống nhất, không có rào chắn giữa phần diện tích tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận và phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận 365,6 m². Tuy nhiên, ý kiến trình bày của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đều xác định từ trước đến nay giữa nguyên đơn và bị đơn không có văn bản nào thể hiện việc chuyển nhượng phần diện tích khoảng 32,3 m² chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc nguyên đơn đã trả tiền cho bị đơn đối với phần diện tích đất này mà chỉ cung cấp hình ảnh chụp hiện trạng đất không rõ vị trí, diện tích, ranh đất được giao của đất tranh chấp. Từ khi nhận chuyển nhượng năm 2008 đến thời điểm khởi kiện thì bà M đã hai lần thực hiện việc cập nhật tên trên Giấy chứng nhận (năm 2008) và làm thủ tục tách thửa, cấp các giấy chứng nhận mới (năm 2015) nhưng vẫn không có yêu cầu hợp thức hóa diện tích đất nêu trên.

Theo kết quả đo vẽ tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023 theo sự hướng dẫn của nguyên đơn, bị đơn thì các vị trí đất 7, 8, 9, 13, 14, 15 có tổng diện tích thực tế là 38,7 m².

Theo Văn bản số 10/UBND ngày 16/01/2024 của Ủy ban nhân dân phường T xác định như sau: Phần diện tích đất thuộc một phần thửa 39, tờ bản đồ số 24 (BĐDC năm 2003) do ông T đăng ký kê khai và quản lý sử dụng. Sau đó, ông T, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 038717, số vào sổ cấp GCN: H00032/26836 đối với phần diện tích đất 356,6 m². Ngoài phần diện tích đất 356,6 m² được cấp giấy chứng nhận thì ông T, bà N có đứng tên sử dụng phần đất giáp ranh với thửa đất nêu trên. Phần diện tích đất tại các vị trí ký hiệu số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023 chưa được công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ai, việc kê khai là do ông T đăng ký kê khai và quản lý sử dụng qua các thời kỳ, hiện do bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Phạm Văn H và Phạm Hoàng L1, Phạm Duy K đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Như vậy, phần đất có diện tích thực tế 38,7 m² tại các vị trí ký hiệu số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023 chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông T và bà N.

Do ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc chuyển nhượng miệng không được bị đơn đồng ý và nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà đã nhận chuyển nhượng, được bàn giao hoặc đã kê khai hay đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 38,7 m² tại các vị trí ký hiệu số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023 từ khi chuyển nhượng cho đến nay nên việc bà M yêu cầu được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất nêu trên là không phù hợp với quy định tại Điều 99, 100, 101 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 nên không được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn là ông Nguyễn Lộc T có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, việc rút yêu cầu của ông T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên có căn cứ đề Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thúy N có đơn phản tố đề ngày 06/02/2023 ký tên cùng ông Nguyễn Lộc T nhưng các Đơn phản tố sau vẫn đề ngày 06/02/2023 (có chỉnh sửa hình thức, nội dung đơn) gửi đến Tòa án không có tên và chữ ký bà N nên Tòa án chưa xem xét thụ lý yêu cầu phản tố của bà N. Bà N có người đại diện theo ủy quyền là ông L1 đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố trước khi xét xử nên Tòa án không xem xét giải quyết đối với đơn yêu cầu phản tố của bà N.

[5] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] *Về chi phí tố tụng:*

Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên cả nguyên đơn và bị đơn đều có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, mỗi bên chịu một nửa. Nguyên đơn đã thanh toán chi phí thẩm định giá tài sản theo các phiếu thu ngày 08/5/2024 (tạm ứng) và 26/5/2024 (thanh toán phần tiền còn lại) cho Công ty CP T2 theo Hợp đồng số 52-05/2024/TĐVC-CNHCM với tổng số tiền 15.000.000 đồng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên đơn số tiền 7.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, nếu bị đơn không thi hành hoặc thi hành không hết còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[7] *Về án phí:*

Do nguyên đơn và bị đơn đều thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 244; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 274, 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 99, 100, 101, 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như M.

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N cùng những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp gồm bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Lộc P1, ông Phạm Văn H; người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Hoàng L1 sinh năm 2019 và Phạm Duy K, sinh năm 2016 là bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Phạm Văn H (và người khác nếu có phát sinh) có trách nhiệm tháo dỡ, di dời container và các công trình khác trên đất, trả lại cho bà Nguyễn Thị Như M nguyên trạng (đất trống) phần diện tích đất 78,5 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 536461, số vào sổ cấp GCN: CH02647 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Nguyễn Thị Như M vào ngày 19/3/2015.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như M về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất 38,7 m² tại các vị trí ký hiệu số 7, 8, 9, 13, 14, 15 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 30/3/2023.

3. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Lộc T.

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn là ông Nguyễn Lộc T, bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như M số tiền là 7.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, nếu bị đơn chậm thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

Nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí tại thời điểm khởi kiện và phản tố.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Các đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- TAND TP.HCM;
- Lưu VP và hồ sơ vụ án./.

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

Phạm Minh Vương