

Bản án số: 2827/2022/DS-ST

Ngày: 27-7-2022

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 T - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đinh Thị Thảo

2. Bà Nguyễn Đặng Thanh Giang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Thu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 633/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4382/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Vũ Như G, sinh năm 1944

Địa chỉ: 21.10 đường N, phường L, thành phố T.

Đại diện ủy quyền: Ông Hoàng Văn C ( có mặt)

Địa chỉ: 75 Nguyễn Văn L, Phường 17, quận G.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn S  
– Luật sư Công ty Luật TNHH PVS ( có mặt)

*Bị đơn:* Ông Phạm Minh P, sinh năm 1982 ( vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà không số hẻm 206, tổ 16, khu phố L, phường P, thành phố T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Đỗ Thị Thu Th, sinh năm 1984 ( vắng mặt)

- Cháu Phạm Công H, sinh năm 2008 ( vắng mặt)

- Cháu Phạm Minh Ph, sinh năm 2010 ( vắng mặt)

( Có ông Phạm Minh P và bà Đỗ Thị Thu Th là đại diện theo pháp luật của bé H, bé Ph)

Cùng địa chỉ: Nhà không số hẻm 206, tổ 16, khu phố L, P, thành phố T

- Ông Trần Văn H (vắng mặt)

- Bà Vương Thị L (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 12 đường 17, khu phố Y, phường T, Quận 7.

- Ông Phạm Quang S (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị L1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 206/19/22B tổ 6, khu phố L, phường P, thành phố T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2018 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Vũ Như G và đại diện nguyên đơn ông Hoàng Văn C trình bày:

Ngày 09/3/2017, qua môi giới của bà Nguyễn Thị L1, ông Vũ Như G có nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H và bà Vương Thị L quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm diện tích 623,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 550 tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X nay là thành phố T (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN CH00720 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 18/5/2011, đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015, ngày 28/10/2016 và ngày 22/3/2017 đã cập nhật biến động sang tên ông Vũ Như G)

Khi mua đất, ông G không có đo vẽ lại. Đầu năm 2018, ông G làm thủ tục xin chuyển mục đích sang đất ở thì phát hiện ông Phạm Minh P đã xây dựng nhà cấp 4 từ năm 2017 lấn qua phần đất của ông G với diện tích 80,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 550<sup>4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/5/2018).

Ông G đã nộp đơn ra Ủy ban nhân dân phường P, Quận X nhờ chính quyền giải quyết nhưng mời nhiều lần ông P đều không đến.

Ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Minh P phá dỡ nhà xây dựng trên đất và trả cho ông phần đất 80,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 550<sup>4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/5/2018).

Bị đơn ông Phạm Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Quang S, bà Đỗ Thị Thu Th, ông Trần Văn H và Vương Thị L dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để tham gia tố tụng cũng như không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn yêu cầu buộc ông Phạm Minh P phá dỡ nhà xây dựng trên đất 76,5m<sup>2</sup> và trả cho ông G phần đất 76,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 550<sup>4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X nay là thành phố T, có vị trí tại phần ký hiệu (16) trên Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019.

Đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 3,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 550<sup>4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X

nay là thành phố T, có vị trí tại phần ký hiệu (15) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh đất lập ngày 30/9/2019 vì thực tế phần đất này ông P không xây dựng bao chiếm.

Đại diện nguyên đơn yêu cầu buộc ông P hoàn trả các chi phí tố tụng ông G đã tạm ứng trước, gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá 35.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Phạm Minh P phá dỡ nhà xây dựng trên đất 76,5m<sup>2</sup> và trả cho ông G phần đất 76,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X nay là thành phố T có vị trí tại phần ký hiệu (16) trên Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019. Và buộc ông P hoàn trả các chi phí tố tụng do ông G đã tạm ứng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá 35.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Quang S, bà Đỗ Thị Thu Th, ông Trần Văn H và Vương Thị L vắng mặt.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử từ ngày thụ lý vụ án đến ngày đưa vụ án ra xét xử vi phạm thời hạn xét xử theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình 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 dân sự.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Phạm Minh P phá dỡ nhà xây dựng trên đất 76,5m<sup>2</sup> và trả cho ông G phần đất 76,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X nay là thành phố T có vị trí tại phần ký hiệu (16) trên Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019. Buộc bị đơn hoàn trả các chi phí tố tụng cho nguyên đơn. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bị đơn trả phần diện tích 3,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X nay là thành phố T có vị trí tại phần ký hiệu (15) trên Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019. Bị đơn phải chịu án phí 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Vũ Như G khởi kiện yêu cầu ông Phạm Minh P trả lại phần đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 550 tờ bản đồ số 30 phường Long Phước, thành phố T nên đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Phạm Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Quang S, bà Đỗ Thị Thu T, ông Trần Văn H và Vương Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bà Phạm Canary L2 ( vợ ông Vũ Như G) có bản khai xác định quyền sử dụng đất diện tích 623,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 550 tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X là tài sản riêng của ông G. Bà không có đóng góp gì nên Tòa án không đưa bà L2 vào tham gia tố tụng.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 thì ông Trần Văn H và bà Vương Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng 623,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 550 tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN CH00720 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 18/5/2011, đăng ký thay đổi ngày 17/12/2015, ngày 28/10/2016) cho ông Vũ Như G.

[2.2] Căn cứ đăng ký thay đổi cập nhật ngày 22/3/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN CH00720 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 18/5/2011 thể hiện toàn bộ quyền sử dụng 623,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 550 tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X đã được chuyển sang cho ông Vũ Như G. Như vậy, ông Vũ Như G có toàn quyền sử dụng phần đất diện tích 623,2m<sup>2</sup> thửa 550 tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X nay là thành phố T.

[2.3] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019 thể hiện phần đất các bên tranh chấp thuộc một phần thửa 550<sup>4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X có diện tích 76,5m<sup>2</sup> tại phần ký hiệu (16).

Tòa án đã nhiều lần tiến hành đo vẽ xác định vị trí, hiện trạng diện tích, kết cấu phần nhà xây dựng trên đất tranh chấp nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cản trở không cho đo vẽ nên không xác định được chính xác diện tích nhà xây dựng trên đất.

[2.4] Căn cứ công văn 404/UBND ngày 02/12/2019 của Ủy ban nhân dân phường P thì trên đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 xây dựng sau ngày 01/7/2006, nhà xây dựng không có giấy phép, không có quyết định xử phạt, kết cấu móng gạch, tường gạch, mái tôn. Hiện nhà chưa cấp số nhà và ông Phạm Minh P con bà L1 đang sử dụng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2020 thì tại phần ký hiệu 16 trên Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019) diện tích 76,5m<sup>2</sup> có nhà cấp 4, không rõ diện tích, xung quanh nhà xây dựng tường rào tường gạch cao 0,5m, phía trên gắn lưới B40 cao khoảng 1,5m ( phần trước nhà); phần sau lưng nhà có xây dựng tường rào tường gạch cao khoảng 1m, phía trên gắn lưới B40 cao khoảng 1,5m có che tôn, chiều dài hàng rào khoảng hơn 6m. Chiều dài hàng rào trước nhà khoảng 9m. Phía trước nhà có phần đất trống được sử dụng làm sân. Bên hông nhà có phần đất trống, một phần sử dụng làm sân, một phần cuối xây chuồng heo, không rõ diện tích.

[2.5] Căn cứ kết quả trả lời phiếu xác minh số 57/TAQ9 ngày 11/01/2019 của Công an phường P thì ông Phạm Minh P có hộ khẩu tại 206/19/22B tổ 6, khu phố L, phường P, thành phố T nhưng thực tế ở nhà không số hẻm 206 khu phố L, phường P, thành phố T cùng với vợ Đỗ Thị Thu Th và hai con Phạm Công H, sinh năm 2008, Phạm Minh Ph, sinh năm 2010.

Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý, giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để tham gia tố tụng cũng như không có ý kiến bằng văn bản, không gửi tài liệu chứng cứ cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó không có cơ sở để xác định phía bị đơn sử dụng phần đất diện tích 76,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, thành phố T là hợp pháp. Như vậy bị đơn đã lấn chiếm sử dụng trái pháp luật phần đất này của nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những căn cứ và nhận định trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cần buộc ông Phạm Minh P có trách nhiệm phá dỡ một phần nhà không số hẻm 206 khu phố L, phường P, thành phố T xây dựng trên diện tích 76,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, thành phố T và giao trả phần đất diện tích 76,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, thành phố T cho ông Vũ Như G.

[3] Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất diện tích 3,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, thành phố T có vị trí tại phần ký hiệu (15) trên Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019 nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[4] Về chi phí tố tụng: Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và tiến hành thẩm định giá đất. Ông G đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá 35.000.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn ông Phạm Minh P có trách nhiệm hoàn trả các chi phí tố tụng này cho nguyên đơn.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh P phải nộp án phí không giá ngạch là 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 166, 169, 174, 175, Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 9 Điều 3, Điều 12, khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Như G:

Buộc ông Phạm Minh P phá dỡ phần nhà xây dựng trên diện tích 76,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X ( nay là thành phố T) có vị trí tại phần ký hiệu (16) trên Bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019 và giao trả phần diện tích đất này cho ông Vũ Như G.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả phần đất diện tích 3,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 550<sup>-4</sup> tờ bản đồ số 30 phường P, Quận X ( nay là thành phố T) có vị trí tại phần ký hiệu (15) trên Bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/9/2019.

3. Ông Phạm Minh P có trách nhiệm hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá 35.000.000 đồng cho ông Vũ Như G ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh P phải nộp án phí không giá ngạch là 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

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

( đã ký)

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM
- VKSND tp.T;
- Chi cục THADS tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**Nguyễn Thị Phương Thảo**