TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 409/2022/DS-ST
Ngày: 23-8-2022
V/v Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thúy Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn;

2. Ông Nguyễn Văn Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Bé-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Quang Trinh-Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 165/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2019 về "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 292/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 345/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị H, sinh năm: 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 306/1A Tỉnh lộ 15, tổ 95, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ, quyền và lợi ích của bà Hội: Luật sư Phạm Thị Ngọc Th, sinh năm: 1976 (Có mặt) và Luật sư Nguyễn Thị Mộng H1, sinh năm: 1969 (Vắng mặt)-Công ty Luật TNHH Một thành viên T&Q-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 58/19 đường Th, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trương Thị G, sinh năm: 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 306/2 Tỉnh lộ 15, tổ 95, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Trần Thanh S, sinh năm: 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 2/1A đường số 442, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm: 1990-con bà Hà Thị H;

3.2. Ông Lê Quốc A, sinh năm: 2000-con bà Hà Thị H;

Cùng địa chỉ: Số 306/1A Tỉnh lộ 15, tổ 95, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị H, sinh năm: 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 306/1A Tỉnh lộ 15, tổ 95, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Lê Thị Thu Tr, sinh năm: 1988-con bà G (Vắng mặt);

3.4. Ông Lê Cao Tr1, sinh năm: 1990-con bà G (Vắng mặt);

3.5. Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm: 1997-Vợ ông Tr1 (Vắng mặt);

3.6. Cháu Bùi Lê Bảo Ng, sinh năm: 2006-con bà Tr;

3.7. Cháu Trần Gia Bảo Ph, sinh năm: 2015-con bà Tr;

Người đại diện hợp pháp của cháu Ngọc và cháu Phát: Bà Lê Thị Thu Tr, sinh năm: 1988-con bà Gái (Vắng mặt);

3.8. Cháu Lê Trí Th1, sinh năm: 2012-con ông Tr1 và và T;

3.9. Cháu Lê Thị Thanh Th2, sinh năm: 2017-con ông Tr1 và bà T;

Người đại diện hợp pháp của cháu Th1 và cháu Th2: Ông Lê Cao Tr1, sinh năm: 1990 (Vắng mặt) và bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm: 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 306/2 Tỉnh lộ 15, tổ 95, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Trần Văn S1, sinh năm: 1951-cha ông Sinh (Xin vắng mặt);

3.11. Bà Trần Nguyễn Tú Ch, sinh năm: 2003-con ông S (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 2/1A đường số 442, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 07/12/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/3/2019, bản tự khai ngày 07/12/2018, bản tự khai bổ sung ngày 28/10/2019, Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 23/8/2022, biên bản làm việc, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hà Thị H trình bày:*

Ngày 05/01/2000, mẹ chồng bà tên Cao Thị D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.949m^2 thuộc các thửa số 57, 58, 59, tờ bản đồ số 2. Năm 2003, bà Dồi tương phân quyền sử dụng đất nêu trên cho các con gồm:

- Chồng bà là ông Lê Văn S diện tích 1.072m^2;
- Bà Lê Thị D diện tích 288,2m^2;
- Bà Trương Thị G (con dâu bà D) 807,1m^2;

02 phần đất của bà D và bà G nằm phía trong không giáp đường hiện hữu.

- Ông Lê Văn X diện tích 1.056 m^2 nhưng ông X chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng năm 2003 ông X chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà nhưng nhờ mẹ chồng bà chuyển nhượng trực tiếp qua cho bà, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W133167, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 đối với phần đất có diện tích 1.056 m^2, thuộc thửa số 57-1, 58-1 và 59-1, tờ bản đồ số 2 (Tài liệu 02/CT/UB), bộ địa chính xã Ph, huyện C. Phần đất của bà giáp

mặt tiền đường đất.

Cuối năm 2004 bà đi hợp tác lao động tại Đài Loan về thì phát hiện bà G và bà D sử dụng phần đất phần đất diện tích khoảng 105m^2 (ngang 03m x dài 35m) thuộc một phần các thửa số 57-1, 58-1 và 59-1, tờ bản đồ số 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W133167, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà, bà G và bà D sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 105m^2 làm đường đi cắt ngang giữa khu đất của bà, bà đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện C để giải quyết nhưng không hòa giải được. Bà D chết năm 2018 có 01 người con duy nhất tên Trần Thanh S, ông S là người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất của bà D.

Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc bà Trương Thị G và ông Trần Thanh Scùng gia đình bà G và ông S giao trả quyền sử dụng đất sau khi đo đạc thực tế có diện tích 101,6m^2 thuộc các thửa số 57-2, 57-3 và 59-2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W133167, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà (Khu II Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh). Bà tự nguyện chừa phần đất có diện tích 117,8m^2 thuộc các thửa 58-2, 58-3, 59-3 và 59-4, vị trí ở cuối đất (Khu III Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/20212 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) để gia đình bà G và ông S làm lối đi.

Tại phiên tòa, bà H trình bày do khi xem Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, do không hiểu nên bà tính luôn phần đường ký hiệu *b* có diện tích 1,3m^2 vào yêu cầu khởi kiện, nay bà rút bớt yêu cầu khởi kiện đối với phần đường ký hiệu *b* có diện tích 1,3m^2, diện tích đất còn lại bà yêu cầu bà G và ông S phải trả là 100,3m^2, riêng 150 cây chuối lớn nhỏ do bà G trồng bà không đồng ý bồi hoàn giá trị vì vào năm 2016, bà đã 03 lần yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện C lập Biên bản kiểm tra việc trồng chuối làm thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện C yêu cầu bà Gái giữ nguyên hiện trạng, không tiếp tục trồng chuối nhưng bà G vẫn cứ trồng. Đối với chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp bà tự nguyện chịu.

** Bị đơn là bà Trương Thị G vắng mặt.*

** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/3/2022 và biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 09/3/2022, bị đơn là ông Trần Thanh S trình bày:*

Mẹ ruột ông tên Lê Thị D có nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị G phần đất có diện tích 288,2m^2, thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 280095, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00437/10 ngày 27/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà D, mẹ ông chỉ có duy nhất một người con là ông. Ông và mẹ ông đã xây dựng nhà trên phần đất nêu trên để sinh sống từ năm 2008, đến năm 2018 mẹ ông mất, ông vẫn tiếp tục sinh sống trên phần đất này, do phần đất của gia đình ông nằm phía sau thửa đất số 57-1, 58-1, 59-1, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 133167, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 114 QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà

H nên không có đường ra vào, gia đình ông và gia đình bà Trương Thị G có sử dụng lối đi có chiều dài khoảng 33m, chiều rộng khoảng 03m cắt ngang giữa phần đất của bà H để ra đường số 442. Bản thân ông cũng nhận thấy việc gia đình ông và gia đình bà G sử dụng phần đất của bà H để làm lối đi mà lối đi lại nằm giữa đất của bà H là không hợp lý. Tại các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện C bà H đồng ý chừa lối đi cho gia đình ông và gia đình bà G ra vào có chiều dài khoảng 30m, chiều rộng là 03m (vị trí ở cuối đất của bà H và giáp với đất của ông Trần Văn S), còn phần phía sau thì bà H đồng ý chừa chiều rộng đường là 01m từ vị trí con đường bà H chừa cho đến đất của bà G, gia đình ông thấy con đường trước nhà ông chỉ có 01m quá nhỏ nên ông tự nguyện chừa thêm 01m để có lối đi rộng 02m, thuận tiện cho việc đi lại của gia đình ông và gia đình bà G nhưng bà G vẫn không chịu dẫn đến kiện tụng cho đến ngày nay.

Hiện mẹ ông đã chết, ba ông là ông Trần Văn S, cha mẹ ông chỉ có ông là người con duy nhất, ngoài ra không còn người con nào khác, hiện ông đang sinh sống cùng với ba ông và con gái ông tên Trần Nguyễn Tú Ch, sinh năm 2003.

Nay ông thống nhất theo ý kiến của bà H là trả lại cho bà H quyền sử dụng đất có diện tích 101,6m^2, chừa phần đất có diện tích 117,8m^2 (thuộc khu III (vị trí ở cuối đất) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/20212 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) để gia đình bà Gái và gia đình ông làm lối ra vào đường số 442, ấp B, xã Ph, huyện C, phía ông tự nguyện chừa thêm 01m ngang, chiều dài tính từ phần đất của bà Trương Thị G đến lối đi mà bà H đã chừa để ra vào đường số 442, ấp B, xã Ph, huyện C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thanh H1 và ông Lê Quốc A-có người đại diện theo ủy quyền là bà Hà Thị H trình bày:*

Các ông, bà thống nhất với ý kiến của mẹ là bà Hà Thị H.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu Tr, ông Lê Cao Tr1, bà Trần Thị Cẩm T, cháu Bùi Lê Bảo Ng và cháu Trần Gia Bảo Ph (có bà Lê Thị Thu Tr là người đại diện hợp pháp), cháu Lê Trí Th1 và cháu Lê Thị Thanh Th2 (có ông Lê Cao Tr1 và bà Trần Thị Cẩm T là người đại diện hợp pháp) vắng mặt.*

** Tại Bản tự khai ngày 13/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Nguyễn Tú Ch trình bày:*

Bà là con ruột của ông Trần Thanh S và hiện tại đang sống chung với ông S. Bà thống nhất theo ý kiến của cha bà là ông S, bà không có ý kiến gì khác.

** Tại Bản tự khai ngày 13/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn S1 trình bày:*

Ông là cha ruột của ông Trần Thanh S và hiện tại đang sống chung với ông S. Ông thống nhất theo ý kiến của con ông là ông S, ông không có ý kiến gì khác.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; Tòa án cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án

ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tuy nhiên Hội đồng xét xử còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án quy định tại Khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nhưng việc vi phạm này không làm thay đổi bản chất của vụ án; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ vào các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 171 của Luật đất đai năm 2013, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hà Thị H về việc đòi lại quyền sử dụng đất có diện tích 100,3m^2 (Khu II Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đường ký hiệu *b* có diện tích 1,3m^2;

+ Ghi nhận sự tự nguyện của bà H về việc chừa phần đất có diện tích 117,8m^2, vị trí ở cuối đất (Khu III Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/20212 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) để gia đình bà Trương Thị G và gia đình ông Trần Thanh S làm lối ra vào đường số 442, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Theo nội dung Đơn khởi kiện nộp ngày 07/12/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/3/2019 và Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 23/8/2022, nguyên đơn là bà Hà Thị H yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là bà Trương Thị G và ông Trần Thanh S trả lại cho bà quyền sử dụng đất có diện tích quyền sử dụng đất có diện tích 100,3m^2, thuộc một phần các thửa số 57-1, 58-1 và 59-1, tờ bản đồ số 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W133167, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà, đây là quan hệ pháp luật *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"* quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là bà Trương Thị G và ông Trần Thanh S, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu Tr, ông Lê Cao Tr1 và bà Trần Thị Cẩm T đã được Toà án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên toà nhưng tại phiên toà hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn S1 và bà Trần Thị Tú Ch có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Bà Hà Thị H yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là bà Trương Thị G và ông Trần Thanh S giao trả cho bà H quyền sử dụng đất có diện tích quyền sử dụng đất có diện tích 101,6m^2, thuộc một phần các thửa số 57-1, 58-1, 59-1 và phần đường ký hiệu *b*, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W133167, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà H. Yêu cầu này được bà H chứng minh bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất W133167, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/20212 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 23/8/2022, bà H rút yêu cầu tranh chấp phần đường ký hiệu *b* có diện tích 1,3m^2, do đó căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của bà H. Như vậy quyền sử dụng đất tranh chấp còn lại có diện tích 100.3m^2 bà H là người đứng tên chủ sử dụng đất, bà G và ông S sử dụng đất của bà H làm lối đi mà không có sự đồng ý của bà H làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, vi phạm quy định tại Khoản 10 Điều 12 của Luật đất đai năm 2013.

Tại Văn bản số 07/UBND ngày 04/01/2021 của Ủy ban nhân dân dân xã Ph, huyện C phúc đáp xác minh của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thể hiện: *"Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00437/10, H00438/10 để đi vào đất phải đi ngang qua phần đất đang tranh chấp với bà Hà Thị H do bà Hà Thị H đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ. Hiện tại ngoài đường này không còn đường nào khác để vào hai khu đất".* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00437/10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị D, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00438/10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trương Thị G, như vậy để ra vào bắt buộc gia đình bà G và gia đình ông S phải đi qua quyền sử dụng đất của bà H.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *"Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi* ***hợp lý*** *trên phần đất của họ"* và "*Lối đi*

mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi", do đó việc gia đình bà G và gia đình ông S sử dụng phần đất có diện tích 100,3m^2 làm lối đi và lối đi này có vị trí nằm giữa quyền sử dụng đất có diện tích 1.056m^2 do bà H quản lý sử dụng là không hợp lý, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, vì vậy yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của bà H là có cơ sở để chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H tự nguyện chừa phần đất có diện tích 117,8m^2 nằm ở vị trí cuối đất, giáp ranh với thửa đất số 141 của ông Trần Văn S (Khu III Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/20212 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) để gia đình bà G và gia đình ông S làm lối ra vào đường số 442, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, lối đi này hiện đã có sẵn và được cắm cọc rõ ràng, Hội đồng xét xử xét đây là lối đi hợp lý để gia đình bà G và gia đình ông S ra vào nên ghi nhận sự tự nguyện của bà H. Bị đơn là ông Trần Thanh S cũng tự nguyện chừa phần đất có chiều ngang 01m nằm trong phần đất có tổng diện tích 288,2m^2 thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 12 (BĐKTS) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 280095, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00437/10 ngày 27/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị D để gia đình bà G ra vào, tuy nhiên tại phiên tòa ông S vắng mặt nên Hội đồng xét xử không có cơ sở ghi nhận ý kiến này của ông S.

[3.2] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi ghi nhận phần đất tranh chấp là đất trống, hai bên có khoảng 150 cây chuối lớn nhỏ do bà Trương Thị G trồng.

Theo Biên bản định giá ngày 17/01/2020 của Hội đồng định giá tài sản thuộc Ủy ban nhân dân huyện C thì:

- Phần đất tranh chấp có diện tích 100,3m^2 gồm 02 loại đất là đất màu và đất vườn có giá ngang nhau là 5.000.000đ/m^2, trị giá 100,3m^2 x 5.000.000đ/m^2 = 501.500.000đ;

- 150 cây chuối, theo Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09/01/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về biểu giá cây trồng, hoa màu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì giá trị 150 cây chuối là 64.900đ/cây x 150 cây = 9.735.000đ.

Xét bà H đã tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 101,6m^2 từ năm 2011 cho đến nay, trong quá trình tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện C đã 03 lần lập Biên bản đối với bà Trương Thị G vào các ngày 27/5/2016, 25/7/2016 và 23/9/2016 với nội dung đề nghị bà G giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp, không trồng trọt thêm nhưng bà Gái vẫn vi phạm, do đó Hội đồng xét xử không xét buộc bà H bồi hoàn giá trị 150 cây chuối cho bà G là có cơ sở.

[3.3] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà H tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn phải chịu nên Hội đồng xét xử không xét.

[4] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 12 và Điểm b Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, bị đơn là bà Trương Thị G và ông Trần Thanh S phải chịu án phí không có giá ngạch (do Hội đồng xét xử không xem xét giá trị đất, chỉ xem xét quyền sử dụng tài sản là của ai), đồng thời hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Hà Thị H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 10 Điều 12 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hà Thị H.

Buộc bà Trương Thị G, ông Trần Thanh S, bà Lê Thị Thu Tr, ông Lê Cao Tr1, bà Trần Thị Cẩm T, cháu Bùi Lê Bảo Ng và cháu Trần Gia Bảo Ph (có bà Lê Thị Thu Tr là người đại diện hợp pháp), cháu Lê Trí Th1 và cháu Lê Thị Thanh Th2 (có ông Lê Cao Tr1 và bà Trần Thị Cẩm T là người đại diện hợp pháp) phải giao trả cho bà Hà Thị H quyền sử dụng đất có diện tích có diện tích 100,3m^2, thuộc các thửa số 57-2, 57-3 và 59-2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W133167, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà H (thuộc Khu II Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) để bà H quản lý sử dụng. Trên quyền sử dụng đất 100,3m^2 có khoảng 150 cây chuối.

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H đối với phần đường ký hiệu *b* có diện tích 1,3m^2;

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hà Thị H về việc chừa phần đất có diện tích 117,8m^2, thuộc các thửa 58-2, 58-3, 59-3 và 59-4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W133167, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà H (Khu III Bản đồ hiện trạng vị

trí ngày 15/8/20212 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) để gia đình bà Trương Thị G và ông Trần Thanh S làm lối đi ra vào đường số 442, ấp B, xã Ph, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị G và ông Trần Thanh S phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

- Hoàn lại cho bà Hà Thị H số tiền tạm ứng án phí 393.750đ (Ba trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng) bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0015945 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

5. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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