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

Bản án số: **17** /2019/DS-ST
Ngày: 11/01/2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vân Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên
2. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: ông Phạm Tấn Hải- Kiểm sát viên.

Vào ngày 11 tháng 01 năm 2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công k H vụ án dân sự thụ lý số 301/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2016 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 525/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn U.T**, sinh năm: 1957

Địa chỉ: C10/3 ấp 3 xã TK, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Văn U.T có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông **Bùi Văn U**, sinh năm: 1953

Địa chỉ: C10/2 ấp 2 xã TK, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Văn U có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn Út: Ông **Trương VC** - Luật sư của Văn phòng luật sư Chấn Phát- thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A13/7 ấp 1 xã BC, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Cón có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Ngô T G**, sinh năm: 1957

2/ Ông **Bùi M S**, sinh năm: 1976

3/ Ông **Bùi M T**, sinh năm: 1978

4/ Bà **Thiều T H G**, sinh năm: 1976

Cùng địa chỉ: C10/3 ấp 3 xã TK, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp ông bà Gấm, Sĩ, Ga, Thông: Ông **Bùi Văn U.T**

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2016).

5/ Ông **Bùi Văn U** , sinh năm: 1959

6/ Bà **Trần T.T**, sinh năm: 1956

Địa chỉ: 963/60 phường An Lạc, Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Văn UB và bà Trần T.T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 04/7/2016, các bản tự k H, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Bùi Văn U.T trình bày:

Nguyên gia đình tôi có phần đất có diện tích 1607m^2, thuộc thửa số 676 tờ bản đồ số 3, xã TK, huyện BC được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận QSD đất số A8119971 cấp ngày 15/7/1993. Vào năm 2015, gia đình tiến hành đăng ký QSD đất thì phát hiện ông Bùi Văn U lấn sang phần đất có diện tích 8,8m^2(vị trí phía sau nhà tôi) và phần đất ao có diện tích 104m^2 thuộc thửa số 676, tờ bản đồ số 3, xã TK, huyện BC. Toàn bộ phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận cho tôi.

Nay tôi yêu cầu ông Bùi Văn U trả lại phần đất ở có diện tích 8,8m^2 đất ở và phần đất ao có diện tích 104m^2 thuộc thửa số 676, tờ bản đồ số 3, xã TK, huyện BC.

Bị đơn ông Bùi Văn U Htrình bày:

Nguyên phần đất trước đây là của ba tôi là ông Bùi V C quản lý toàn bộ, sau đó ba tôi mất thì ông có chia lại cho mỗi người con một phần trong đó có chia phần đất ao cho ông Bùi Văn UB.

Đối với phần đất ông H cho rằng tôi lấn sang 8,8m^2 thì do trong quá trình đo vẽ có sai sót nên có lấn sang phần đất ông H, tại Ủy ban xã hòa giải các bên cũng đã xác nhận đo vẽ sai lệch, đã giải quyết tại ủy ban xã nên không yêu cầu giải quyết.

Đối với yêu cầu trả lại phần đất ao có diện tích 104m^2 thuộc thửa số 676, tờ bản đồ số 3, xã TK thì tôi không đồng ý vì nguyên phần đất ao của ba tôi, sau đó ba tôi có để lại di chúc toàn bộ đất ao cho ông Bùi Văn UB, sau đó ông UB ủy quyền cho lại phần đất ao cho tôi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Trương V C trình bày:

Việc xác minh quá trình sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã TK thể hiện là quá trình đăng ký bị mờ, không rõ người đăng ký, đồng thời nguồn gốc phần đất này là của ông Bùi V C để lại cho ông Bùi Văn UB sau đó ông Bùi Văn UB để lại cho ông Bùi Văn U vì vậy đề nghị đưa ông UB vào tham gia giải quyết.

Đối với yêu cầu giao trả lại quyền sử dụng đất thì đề nghị Hội đồng xem xét vì phần đất này là do ông UB giao cho ông Uquản lý sử dụng nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Ngô T G, Bùi M S, Bùi M T, Thiều T H G trình bày:

Gia đình tôi có phần đất có diện tích 1607m^2, thuộc thửa số 676 tờ bản đồ số 3, xã TK, huyện BC được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận QSD đất số A8119971 cấp ngày 15/7/1993.

Vào năm 2015 , gia đình tiến hành đăng ký QSD đất thì phát hiện ông Bùi Văn U lấn sang phần đất có diện tích 8,8m^2(vị trí phía sau nhà tôi) và phần đất ao có diện tích 104m^2 thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 3, xã TK, huyện BC.

Nay chúng tôi thống nhất với yêu cầu của ông UH, yêu cầu ông Bùi Văn U trả lại phần đất ở có diện tích 8,8m^2 và phần đất ao có diện tích 104m^2 thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 3, xã TK, huyện BC.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn UB, bà Trần T.T trình bày:

Ngày 15/7/1993 xã TK có kiểm tra đo vẽ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, trong có có phần đất có diện tích 1.200m^2 nằm giáp ranh giữa vụ trí xã An Lạc và TK lại không được thống kê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Bùi V C, năm 1999 ông C có lập di chúc phân chia phần đất có diện tích khoảng 4.000m^2 cho tôi quản lý sử dụng.

Ngày 08/3/2004 tôi có tiến hành đo vẽ phần đất trên để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho lại cho ông Bùi Văn Út, tuy nhiên do vướng dự án nên nhà nước không cấp giấy cho ông Út.

Ông UB và bà T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn U.T với bị đơn ông Bùi Văn U về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 8,8m^2 đất ở và phần đất ao có diện tích 104m^2 thuộc thửa số 676, tờ bản đồ số 3, xã TK, huyện BC.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1] Ông Bùi Văn U.T khởi kiện ông Bùi Văn U về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất phần đất thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 01, xã TK huyện Bình Chánh, do phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã TK, huyện BC nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật: Các bên đương sự khởi kiện vào năm 2016 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn UB, bà Trần T.T vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện

Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[5] Ông Bùi Văn U.T khởi kiện ông Bùi Văn U về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất phần đất có diện tích 8,8m^2 và 104m^2 thuộc thửa 676 tờ bản đồ số 01, xã TK huyện Bình Chánh, do phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã TK, huyện BC. Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ đo đạc ngày 18/11/2016 thể hiện các bên đương sự tranh chấp phần đất có diện tích 1,3m^2 (ký hiệu 15) 2,1m^2 (5),0.6m^2 (7); 85,2m^2 (1) 20,2m^2(2) trên bảng ghi chú diện tích.

[6] Do ông Bùi Văn U không yêu cầu xem xét tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A819971 số vào sổ 950/QSDĐ/1993 cấp ngày 15/7/1993 cho hộ ông Bùi Văn U.T nên Hội đồng xét xử căn cứ vào việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là cơ sở giải quyết vụ án.

[7] Xét qua yêu cầu của ông Bùi Văn U.T yêu cầu ông Bùi Văn U hoàn trả lại phần đất đã lấn chiếm trên, Hội đồng xét xử nhận định:

[8] Hộ ông Bùi Văn U.T gồm có ông Bùi Văn U.T, Ngô T G, Bùi M S, Bùi M T, Thiều T H G.

[9] Đến năm 2016, hộ ông Bùi Văn U.T được cấp đổi lại một phần quyền sử dụng đất số CD347479, số vào sổ CH 005502 cấp ngày 15/6/2016. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì hộ gia đình ông Bùi Văn U.T phát hiện ông Bùi Văn Usử dụng đất của gia đình ông nên phát sinh tranh chấp.

[10] Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo bản đồ xác lập ngày 18/11/2016 thể hiện phần đất tranh chấp bao gồm phần đất có diện tích có diện tích 1,3m^2 (ký hiệu 15); 2,1m^2 (ký hiệu 5); 0,6m^2 (ký hiệu 7) thuộc giấy chứng nhận quyền số CD347479, số vào sổ CH 005502 cấp ngày 15/6/2016 cho hộ Bùi Văn U.T và phần đất có diện tích 85,2m^2 (ký hiệu 1) 20,2m^2(ký hiệu 2) thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số A819971 số vào sổ 950/QSDĐ/1993 cấp ngày 15/7/1993 cho hộ Bùi Văn U.T.

[11] Tại công văn số 09/UBND ngày 05/01/2018 Ủy ban nhân dân xã TK xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất có trình bày:

"Căn cứ tài liệu 299/TTg, hiện nay do quá trình sử dụng đã quá lâu nên hình ảnh thửa đất trên nền tài liệu bị nhòe, nhàu nát nên chưa xác định được vị trí.

Căn cứ tài liệu chỉnh lý 1999, thửa đất trên được cấp GCNQSDĐ số 950/QSDĐ/1993 cấp ngày 15/7/1993 cho Bùi Văn U.T, mục đích sử dụng T+ ao

Căn cứ tài liệu 2004, tương ứng thửa 17,18,19 tờ bản đồ số 9, phần diện tích 8,8m^2 cấp GCNQSDĐ số CH 005502 cấp ngày 15/6/2016 cho hộ Bùi Văn U.T "

[12] Bị đơn ông Bùi Văn U trình bày nguồn gốc phần đất ông đang sử dụng có nguồn gốc từ ông Bùi Văn UB tặng cho quyền sử dụng đất (tặng cho bằng giấy tờ tay, chưa được công chứng chứng thực) nên chỉ đồng ý hoàn trả phần đất lấn ranh đối với 17,18,19 tờ bản đồ số 9, phần diện tích 8,8m^2 cấp GCNQSDĐ số CH 005502 cấp ngày 15/6/2016 cho hộ Bùi Văn U.T. Đối với phần đất thuộc thửa 676 thì ông không đồng ý trả lại.

[13] Hội đồng xét xử xét thấy, phía ông Bùi Văn U và ông Bùi Văn UB sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 85,2m^2 (1) 20,2m^2(2) thuộc thửa 676 tờ bản đồ số 03 là dựa vào "Tờ chỉ định thừa kế di sản thờ cúng" lập ngày 12/8/1999, tờ chỉ định này cũng xác định rõ là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Tuy nhiên tại thời điểm ông C lập văn bản trên thì phần đất tranh chấp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn U.T. Đồng thời những văn bản thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất này đều là giấy tờ tay nên không có cơ sở xem xét đánh giá tính hợp pháp của văn bản.

[14] Tại điều 12, khoản 5 điều 166 và khoản 1 điều 170 Luật đất đai 2013 có quy định "Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai, người sử dụng đất được nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình".

[15] Xét qua yêu cầu của ông Bùi Văn U.T yêu cầu ông Bùi Văn U hoàn trả phần đất lấn chiếm có diện tích 8,8m^2 thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 39, Hội đồng xét xử xét thấy trên bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh có xác định phần đất mà ông Bùi Văn U

lấn ranh của ông Bùi Văn U.T thể hiện ở vị trí số 15 (1,3m^2); vị trí 5 (2,1m^2); vị trí (0,6m^2). Do vậy, Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc ông Bùi Văn Uphải hoàn trả lại phần đất có diện tích 4m^2 thuộc thửa thửa 668 tờ bản đồ số 39 (ký hiệu 15,7,5 trên bảng ghi chú diện tích) là phù hợp quy định pháp luật.

[16] Xét yêu cầu của ông Bùi Văn U.T yêu cầu ông Bùi Văn U hoàn trả phần đất lấn chiếm có diện tích 104m^2 thuộc thửa 676 tờ bản đồ số 39, Hội đồng xét xử xét thấy trên bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh có xác định phần đất mà ông Bùi Văn U lấn ranh của ông Bùi Văn U.T thể hiện ở vị trí số 01 (85,2m^2) và 02 (20,2m^2). Do vậy Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc ông Bùi Văn U hoàn trả lại phần đất có diện tích 85,2m^2(1) và 20,2m^2(2) thuộc thửa thửa 676 tờ bản đồ số 3 (ký hiệu trên bảng ghi chú diện tích) là phù hợp quy định pháp luật.

[17] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp toàn toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[18] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo biên bản định giá ngày 15/3/2017, đất vườn có giá trị là 152.000 đồng/1m^2, đất ao là 130.000 đồng /1m^2. Cụ thể: Ông Bùi Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (4m^2 +85,2m^2) x 152.000 đồng = 13.558.400 đồng ; 20,2m^2 x 130.000 đồng = 2.626.000 đồng (H triệu sáu trăm H mươi sáu nghìn đồng). Tuy nhiên do ông Bùi Văn U là người cao tuổi theo luật người cao tuổi nên ông U được miễn toàn bộ án phí.

Hoàn lại cho nguyên đơn tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là đã nộp là 740.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lại tạm thu số AA/2016/0020377 ngày 14/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 8.525.550 đồng (tám triệu năm trăm H mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Luật người cao tuổi năm 2009;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Áp dụng nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn U.T đối với ông Bùi Văn U về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Bùi Văn U phải hoàn trả lại cho hộ ông Bùi Văn U.T phần đất có diện tích 4m^2 thuộc thửa 668 tờ bản đồ số 39 thuộc giấy chứng nhận quyền số CD347479, số vào sổ CH 005502 cấp ngày 15/6/2016 cho hộ Bùi Văn U.T (ký hiệu 15,7,5 trên bảng ghi chú diện tích trên bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo bản đồ xác lập ngày 18/11/2016).

Buộc ông Bùi Văn U phải hoàn trả lại cho hộ ông Bùi Văn U.T phần đất có diện tích 105,4m^2 thuộc thửa 676 tờ bản đồ số 3 thuộc giấy chứng nhận quyền số A819971 số vào sổ 950/QSDĐ/1993 cấp ngày 15/7/1993 cho hộ Bùi Văn U.T (ký hiệu 01,02 trên bảng ghi chú diện tích trên bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo bản đồ xác lập ngày 18/11/2016).

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn U có trách nhiệm hoàn lại cho ông Bùi Văn U.T toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 8.525.550 đồng (tám triệu năm trăm H mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi đồng).

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn U là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Bùi Văn U.T số tiền tạm ứng án phí mà ông UT đã nộp là 740.000 đồng (bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai tạm thu số AA/2016/0020377 ngày 14/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Trường hợp bản án 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị Vân Hương