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

Bản án số: 429/2022/DS-ST
Ngày: 14-9-2022
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 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Ẩn.

2. Ông Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy **–** *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 343/2019/TLST-DS ngày 03/6/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 331/2022/QĐXXST-DS ngày 27/7/2022 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 306/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1938.

Địa chỉ: A, khu phố B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Chí H**, sinh năm: 1963. Địa chỉ: D ấp E, xã F, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 01/12/2020).

2. Bị đơn: Bà **Hồ Thị B**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Nhà không số tổ J, ấp K, xã F, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà **Phạm Thị Tố Q**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: O, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Tạ Thị N**, sinh năm: 1957. Địa chỉ: O, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Tố Q (văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019).

3.2. Bà **Tạ Thị N**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: O, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Nhà không số tổ X, ấp Y, xã Z, huyện W, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/5/2019, các bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải không được - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Trần Chí H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng đối với phần đất diện tích 2.500m^2 thuộc thửa 1008, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 206082 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 21/3/2000).

Ngày 12/3/2012, bà H có làm giấy tay bán phần đất trên cho bà Phạm Thị Tố Q. Sau đó, bà Q phân chia phần đất trên thành nhiều lô để bán kiếm lời. Đến năm 2014, do còn thiếu tiền mua đất của bà H nên bà Q có thương lượng và làm văn bản thỏa thuận trả lại cho bà H 04 lô đất số A14, A16, A17, B2 để cấn trừ số tiền còn nợ bà H là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Sau đó, bà H phát hiện bà Hồ Thị B xây móng tường bao quanh lô đất số B2, bà H thắc mắc và bà B trả lời rằng phần đất trên do bà B mua lại của ông Đ nên bà B có quyền xây. Do hai bên không thương lượng được với nhau nên bà H có làm đơn yêu cầu UBND xã Vĩnh Lộc B hòa giải sự việc trên. Ngày 21/02/2019, UBND xã Vĩnh Lộc B đã tiến hành hòa giải sự việc trên nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện thì bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Hồ Thị B phải trả lại cho bà H phần đất mà bà B đã lấn chiếm tại lô đất B2, diện tích 4m x 19,5m = 78m^2 thuộc một phần thửa 1008, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 206082 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 21/3/2000.

Theo diện tích đo đạc thực tế thì diện tích tranh chấp là 74,1m^2 nên bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Hồ Thị B phải trả lại diện tích 74,1m^2 thuộc một phần thửa 1008 (có vị trí 1008-1), tờ bản đồ số 6, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu 02/CT-UB, tương ứng với một phần thửa 214 (có vị trí 214-1), tờ bản đồ số 52, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu năm 2006, theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/4/2020.

Bị đơn bà Hồ Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà B và ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Tố Q là bà Tạ Thị N vắng mặt, tại bản tự khai ngày 14/10/2019 có trình bày như sau:

Ngày 12/3/2012, bà Phạm Thị Tố Q có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị H diện tích 2500m^2 thuộc thửa 1008 tờ bản đồ số 06 tọa lạc ấp 3, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh (giá chuyển nhượng là 2.900.000 đồng (hai triệu, chín trăm ngàn đồng một mét vuông)). Sau đó, bà Q phân ra thành nhiều lô để bán kiếm lời. Đến năm 2014, do còn thiếu tiền mua đất của bà H nên bà Q có thương lượng và làm văn bản thỏa thuận trả lại cho bà H 4 lô đất: A14, A16, A17, B2 để cấn trừ số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng, bà Q không còn nợ gì tiền đất đối với bà H. Bà Q cũng không có bán bất kỳ lô đất nào cho ông Đ và bà B. Nay bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị B trả lại lô đất số B2, diện tích 4m x 19,5m bằng 78m^2 thuộc thửa số 1008, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh thì bà Nh đại diện bà Phạm Thị Tố Q không có ý kiến hay yêu cầu gì hết để tự bà H và bà B giải quyết với nhau. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

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. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với bà Hồ Thị B, phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh nên theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Do bị đơn bà Hồ Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ đều vắng mặt không có lý do, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Tố Q là bà Tạ Thị N vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà Nh là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do tranh chấp của các đương sự xảy ra vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực nên Tòa án áp

dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn để giải quyết vụ án.

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

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

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Hồ Thị B, Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/04/2020, đo đạc theo sự hướng dẫn ranh của bà Võ Thị Út (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H tại thời điểm đo đạc) thì phần đất tranh chấp có diện tích 4m x 18,55m = 74,1m^2 thuộc một phần thửa 1008 (có vị trí 1008-1), tờ bản đồ thứ 6, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu 02-CT-UB, tương ứng với một phần thửa 214 (có vị trí 214-1), tờ bản đồ số 52, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu năm 2006 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 206082 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 21/3/2000 cho ông Nguyễn Văn R, sau đó cập nhật sang tên hết diện tích đất cho bà Nguyễn Thị H.

[6] Đồng thời, theo Công văn số 4470/UBND ngày 23/10/2020 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B thì:

Khu đất do bà Nguyễn Thị H đang sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số: 1008, Tờ bản đồ số: 06 (tài liệu 02/TL_UB) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp số 2419 QSDĐ/Q3 ngày 21 tháng 3 năm 2000. Mục đích sử dụng đất lúa (hiện trạng đất trống, hình ảnh kèm giấy chứng nhận QSD).

[7] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2020 và hiện trạng tranh chấp thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 29/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1008 (có vị trí 1008 – 1), tờ bản đồ số 6, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu 02-CT-UB, tương ứng với một phần thửa 214 (có vị trí 214-1), tờ bản đồ số 52, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu năm 2006 có hiện trạng là đất trống, xung quanh có xây móng gạch ngang 4m, dài khoảng 19m. Ngoài ra, trên đất không có xây dựng công trình, kiến trúc nào khác.

[8] Tại khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm: "Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai".

[9] Tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 quy định quyền chung của người sử dụng đất: "Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình".

[10] Tại khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013 quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: "sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan".

[11] Tại khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

[12] Tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền".

[13] Xét thấy, diện tích 74,1m^2 đất mà bà H yêu cầu bà B trả lại nằm trong tổng diện tích 2.500m^2, thuộc thửa 1008, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng ban đầu là lúa, đến ngày 17/9/2012 đã chuyển mục đích sử dụng thành đất nông nghiệp khác được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Nguyễn Văn R (Tháng 9/2002, ông Riết đã chuyển nhượng quyền sử dụng hết diện tích cho bà Nguyễn Thị H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P206082 (số vào sổ: 2419 QSDĐ/Q3) ngày 21/3/2000. Do đó, bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Hồ Thị B phải trả lại diện tích 74,1m^2 thuộc một phần thửa 1008 (có vị trí 1008-1), tờ bản đồ số 6, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu 02/CT-VB, tương ứng với một phần thửa 214 (có vị trí 214-1), tờ bản đồ số 52, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu năm 2006, theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/4/2020 là có cơ sở chấp nhận.

[14] Từ những phân tích, đối chiếu với các điều luật vừa nêu, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Hồ Thị B phải trả lại diện tích 74,1m^2 thuộc một phần thửa 1008 (có vị trí 1008-1), tờ bản đồ số 6, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu 02/CT-VB, tương ứng với một phần thửa 214 (có vị trí 214-1), tờ bản đồ số 52, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu năm 2006, theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/4/2020 là có căn cứ và hợp pháp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[16] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và quy định tại điểm a, khoản 2, điều 27 Nghị quyết số 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.

Về tiền tạm ứng án phí: Do bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên Tòa án miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà H theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và các Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết số 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.

[17] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng, chi phí đo đạc là 6.086.850 (sáu triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, tám trăm năm mươi) đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 11.550.000 (mười một triệu, năm trăm năm mươi nghìn) đồng, bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng này cho các cơ quan thẩm định, đo vẽ, định giá. Tổng cộng chi phí tố tụng là 19.636.850 đồng (mười chín triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm năm mươi) đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Hồ Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Hồ Thị B có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích 74,1m^2 thuộc một phần thửa 1008 (có vị trí 1008-1), tờ bản đồ số 6, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu 02/CT-VB, tương ứng với một phần thửa 214 (có vị trí 214-1), tờ bản đồ số 52, bộ địa chính xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh theo tài liệu năm 2006, theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/4/2020.

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

2. Về chi phí tố tụng là 19.636.850 đồng (mười chín triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm năm mươi) đồng. Bà Hồ Thị B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền này.

3. Về án phí: Bà Hồ Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Phạm Thị Kim Định