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

Bản án số: **366**/2024/DS-ST
Ngày: 28 - 6 - 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Liên Quân**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Văn Chính**.

2. Bà **Nguyễn Thị Tịnh Tâm**.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Nguyễn Hà Kim Thông** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân*** *huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà **Phùng Thị Ngọc D** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 612/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 243/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Võ Thị Hồng Y**, sinh năm 1984; Thường trú: A đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh D1**, sinh năm 1975; Địa chỉ: 1 đường H, khu phố A, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông **Trần Minh N**; Thường trú: C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Minh Đ**, sinh năm 1987; Địa chỉ: C ấp T, xã bà Đ1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Lương Quốc N1**, sinh năm 1975. Địa chỉ: G Khu nhà ở T, Tổ A, Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Lương Quốc N1: Ông **Nguyễn Thanh D1**, sinh năm 1975; Địa chỉ: 1 đường H, Khu phố A, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/4/2024 của nguyên đơn; bản tự khai của đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh D1 trình bày:

Bà Bùi Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 374 tờ bản đồ số 3 có diện tích 1.144m^2 tại xã B huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do UBND huyện H cấp ngày 08/6/1999 gia hạn sử dụng ngày 08/9/2022.

Ngày 28/9/2022, bà Bùi Thị V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Võ Thị Hồng Y và bà Y đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đăng bộ thay đổi người sử dụng sang tên bà Võ Thị Hồng Y tại Ủy ban nhân dân huyện H vào ngày 31/10/2022.

Tuy nhiên, khi bà Võ Thị Hồng Y xây hàng rào trên phần đất thuộc thửa đất nêu trên để bảo vệ khu đất thì ông Trần Minh N là người sử dụng đất liền kề ngăn cản và cho rằng phần đất có diện tích khoảng 8m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông N, không thuộc thửa đất số 374 tờ bản đồ số 3 tại xã B huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do UBND huyện H cấp ngày 08/6/1999, thay đổi chủ sử dụng qua bà Võ Thị Hồng Y ngày 31/10/2022. Từ đó, Ủy ban nhân dân xã B, huyện H đã hòa giải nhưng không thành.

Từ nội dung trên, bà Võ Thị Hồng Y khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết:

Buộc ông Trần Minh N giao trả cho bà Võ Thị Hồng Y phần đất lấn chiếm bất hợp pháp có diện tích 8,1m^2 được thể hiện tại khu 3 và 7 Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số 109373/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 29/6/2023 để bà Võ Thị Hồng Y sử dụng đúng diện tích, ranh giới đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do UBND huyện H cấp ngày 08/6/1999 thay đổi chủ sử dụng ngày 31/10/2022.

Buộc ông Trần Minh N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất để bà Võ Thị Hồng Y sử dụng đúng diện tích đất đã được Nhà nước công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do UBND huyện H cấp ngày 08/6/1999 thay đổi chủ sử dụng ngày 31/10/2022 được xác định theo ranh giới cắm mốc các điểm T1; T2; T3 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng cắm mốc số hợp đồng 110121/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 29/3/2024.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 05/02/2024, bị đơn ông Trần Minh N trình bày*:

Ông Trần Minh N2 xác định chỉ biết bà Bùi Thị V và không biết bà Võ Thị Hồng Y là ai. Do đó, ông Trần Minh N không đồng ý làm việc với bất kỳ người nào khác bà Bùi Thị V hoặc đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Quốc N1, có ông Nguyễn Thanh D1 là đại diện trình bày*:

Ông Lương Quốc N1 thống nhất với nội dung khởi kiện của và Võ Thị Hồng Y, không có ý kiến bổ sung.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự hòa giải với nhau nhưng phía nguyên đơn và phía bị đơn không thống nhất ý kiến về giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên vụ án không hòa giải thành được. Vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để Hội đồng xem xét.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh D1 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện ban đầu và nội dung khởi kiện bổ sung. Yêu cầu phía bị đơn trả lại phần đất đang tranh chấp diện tích 8,1m^2 và chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của phía nguyên đơn. Ông Trần Minh Đ đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định việc tranh chấp giữa bà V với ông N đã phát sinh từ năm 2018. Hiện nay, nếu bà Y muốn ông N tháo dỡ mái tol thì đề nghị bà Y hỗ trợ ông N 300 triệu đồng hoặc yêu cầu bà Y chừa lại lối đi ngang 02 mét từ lộ xe chạy dọc đến cuối căn nhà của ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng dân sự theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc ông N sử dụng phần đất có diện tích 8,1m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O420254 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do UBND huyện H cấp ngày 08/6/1999 cho bà V được cập nhật sang tên cho bà Y ngày 31/10/2022 là không đúng quy định pháp luật. Do đó, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Việc phía ông N đề nghị được hỗ trợ 300 triệu đồng hoặc bà Y phải chừa một lối đi 2m tính từ ranh đất thì ông trả lại phần đất 8,1m^2 không được phía nguyên đơn đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa bà Võ Thị Hồng Y với ông Trần Minh N là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân và phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do Ủy ban nhân dân huyện H

cấp ngày 08/6/1999 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254) thể hiện: Bà Bùi Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 374, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.144m^2 tại xã B, huyện H. Ngày 28/9/2022, bà Bùi Thị V chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hồng Y, ngày 31/10/2022 bà Võ Thị Hồng Y được cập nhật biến động tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định bà Võ Thị Hồng Y là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.144m^2, tại xã B, huyện H.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 109373/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 29/6/2023 (Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 109373) thể hiện: Phần đất tranh chấp tại vị trí khu 3 và khu G, diện tích 8,1m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254. Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2024, phần đất tranh chấp tại vị trí số 3 và số 7 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 109373, ông Trần Minh N có dựng 01 mái che lợp tol, vách tol, cột cây dùng để làm nơi giết mổ gia cầm. Quá trình giải quyết vụ kiện, ông Trần Minh N2 không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh phần đất có diện tích 8,1m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Minh N. Như vậy, việc ông Trần Minh N sử dụng phần đất có diện tích 8,1m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 là vi phạm điều cấm được quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật đất đai 2013. Do đó, bà Võ Thị Hồng Y khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh N giao trả phần đất lấn chiếm diện tích 8,1m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 được thể hiện tại khu 3 và khu 7 Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 109373 là phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 về quyền đòi lại tài sản, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Căn cứ Bản đồ hiện trạng cắm mốc số hợp đồng 110121/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 29/3/2024 thể hiện phần nhà đất do ông Trần Minh N đang quản lý tiếp giáp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 được xác định theo ranh giới cắm mốc các điểm T1; T2; T3. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2024 thể hiện: vị trí góc hướng T, cách tường nhà ông N khoảng 1,77m. Tại vị trí này có nhiều người bán gà không rõ họ tên địa chỉ. Vị trí thứ hai giao cắt giữa ranh giới khu đất do bà Y hướng dẫn và ranh giới thuộc giấy chứng nhận (thuộc vị trí thứ 3 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh) cách mép tường nhà ông N khoảng 0,65m. Tuy nhiên, khi bà Võ Thị Hồng Y xây hàng rào bao quanh khu đất thì ông Trần Minh N là người sử dụng đất liền kề ngăn cản vì cho rằng phần đất tiếp giáp có diện tích khoảng 8,1m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Minh N. Như đã phân tích ở phần [3.1] xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị Hồng Y. Ông Trần Minh N có hành vi cản trở không cho bà Võ Thị Hồng Y sử dụng đất là vi phạm quy định của luật đất đai. Do đó, bà Võ Thị Hồng Y khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất để bà Võ Thị Hồng Y sử dụng đúng diện tích đất đã được Nhà nước công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 được xác định theo ranh giới cắm mốc các điểm T1; T2; T3 được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng cắm mốc

số hợp đồng 110121/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 29/3/2024 là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 169 Bộ luật dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh N đề nghị bà Võ Thị Hồng Y hỗ trợ 300 triệu đồng hoặc phải chừa một lối đi 2m tính lộ xe đến cuối nhà của ông Trần Minh N thì đồng ý trả lại phần đất 8,1m^2 không được phía nguyên đơn đồng ý, nên không có cơ sở xem xét.

[5] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm về tố tụng cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của bản án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng:

Về chi phí cắm mốc phía nguyên đơn xác định tự chịu nên không được hoàn lại; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 02 lần số tiền 6.000.000 đồng phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn lại là có căn cứ nên được chấp nhận.

Án phí dân sự không giá ngạch ông Trần Minh N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 209, 217, 218, 219, 220 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Hồng Y về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất với ông Trần Minh N.

2. Buộc ông Trần Minh N giao trả cho bà Võ Thị Hồng Y phần đất lấn chiếm có diện tích 8,1m^2 tại khu 3 và 7 Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số 109373/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 29/6/2023 để bà Võ Thị Hồng Y sử dụng đúng diện tích, ranh giới đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420254 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/6/1999 thay đổi chủ sử dụng ngày 31/10/2022.

3. Buộc ông Trần Minh N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Hồng Y đã được Nhà nước công nhận theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số (22)37QSDĐ/95Q1 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08/6/1999 thay đổi chủ sử dụng ngày 31/10/2022 được xác định theo ranh giới cắm mốc các điểm T1; T2; T3 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng cắm mốc số hợp đồng 110121/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 29/3/2024.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần Minh N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị Hồng Y chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoảng tiền nêu trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Án phí dân sự không có giá ngạch bà Võ Thị Hồng Y không phải chịu, ông Trần Minh N phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng). Ngày 09/11/2023 và ngày 05/4/2024 bà Võ Thị Hồng Y nộp tạm ứng án phí 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2022/0017485 và biên lai số 0024530 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn được nhận lại.

5. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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:
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Liên Quân