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: 07/2021/DS-ST
Ngày: 04-01-2021
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: Ông Trần Tuấn Khương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Vạn
2. Ông Võ Hoàng Thu

– ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

– ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên tòa:* Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1958
Địa chỉ: Số 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tuấn A – Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên B.N.C và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

Bị đơn: Bà Đặng Thị Ngọc N, sinh năm: 1975
Địa chỉ: Số 5F15/2 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Văn Viết T, sinh năm: 1975
(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
2. Bà Văn Thị Ngọc T1, sinh năm: 1997

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3. Trẻ Văn Thị Kim N1, sinh năm: 2009

Người đại diện hợp pháp của trẻ N1: Bà Đặng Thị Ngọc N, sinh năm: 1975 – là người đại diện theo pháp luật (Mẹ ruột)

(Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 5F15/2 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Đặng Ngọc L1, sinh năm: 1977

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

5. Ông Đặng Ngọc Quốc D, sinh năm: 1981

(Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1

Địa chỉ trụ sở chính: Số 41-45 đường Lê Duẫn, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng: Ông Trương Hòa B1, sinh năm: 1976 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ – là người đại diện theo ủy quyền

(Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2018)

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

7. Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Thiên H (trước đây là Văn phòng Công chứng T2)

Địa chỉ trụ sở: Số 2090 đường Vĩnh Lộc, ấp R, xã V, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trưởng Văn phòng công chứng: Bà Phạm Thùy Nhiên H, sinh năm: 1987

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2017, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21/6/2019, ngày 13/01/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L và chồng là ông Đặng Dư P2 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1974. Quá trình chung sống, vợ chồng có tạo lập được phần tài sản gồm nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2001, ông P2 mất; bà L cùng các con là Đặng Thị Ngọc N, Đặng Ngọc L1 và Đặng Ngọc Quốc D tiếp tục quản lý và sử dụng phần nhà, đất tại địa chỉ nêu trên.

Năm 2011, để tiện cho việc quản lý và sử dụng phần nhà, đất hợp pháp theo quy định của pháp luật, bà L cùng các con tiến hành xin hợp thức hóa giấy tờ chủ quyền đối với phần nhà, đất đang ở và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 đối với phần diện tích đất 93,5m^2; thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 (TL BĐĐC) tọa lạc tại xã

P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị L là đồng sở hữu và đại diện cho các đồng thừa kế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đặng Dư P2.

Năm 2013, bà Nguyễn Thị L nhận quyền thừa kế mà mình được hưởng và đồng ý nhận phần quyền thừa kế của các con là Đặng Thị Ngọc N, Đặng Ngọc L1 và Đặng Ngọc Quốc D tặng cho từ di sản của ông Đặng Dư P2 chết để lại theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được công chứng tại Văn phòng Công chứng T2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/01/2013, số công chứng 000087.2013, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đã thực hiện cập nhật biến động số 27598.001447.TK.VP do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh cập nhật ngày 07/02/2013 trên giấy chứng nhận đối với phần thửa đất nêu trên.

Trong thời gian chung sống cùng gia đình, từ năm 2009 cho đến nay, bà Đặng Thị Ngọc N được bà L cho xây dựng tạm căn nhà có diện tích 38,48m^2 trên phần đất thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 để sinh sống. Quá trình chung sống, bà N và chồng là ông Văn Viết T thường xuyên có xích mích, xảy ra mâu thuẫn với gia đình bên vợ; mẹ con không hòa hợp, thường xuyên gây gỗ. Thấy quan hệ giữa mẹ con và gia đình bà N không còn hòa hợp, tránh tình trạng mâu thuẫn sẽ phát sinh trầm trọng thêm và thấy bà N có nhà riêng tại xã K, huyện I, tỉnh Long An nên bà L nhiều lần yêu cầu gia đình bà N tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và trả lại phần diện tích đất nêu trên.

Do bà N và gia đình cố tình không trả nên bà L đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đặng Thị Ngọc N cùng những người đang sinh sống trong căn nhà gồm Văn Viết T, Văn Thị Ngọc T1, Văn Thị Kim N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng và trả lại phần đất có diện tích 38,48m^2; thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 tọa lạc tại 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị L.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành đo vẽ xác định hiện trạng, vị trí phần đất tranh chấp thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N và gia đình bà N tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (1), (2) và (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 125328/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2019. Đồng thời buộc bị đơn bà N và gia đình bà N trả lại phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm là 24,7m^2 thuộc một phần thửa số 611, tờ bản đồ số 102 (TL BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên; không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 52.822.281 đồng (Năm mươi hai triệu tám trăm hai mươi hai nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng) căn cứ theo kết quả định giá tài sản ngày 12/10/2018.

Theo đơn phản tố ngày 01/7/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N trình bày:

Bà N là con ruột của ông Đặng Dư P2 và bà Nguyễn Thị L. Khi ông P2 chết có để lại một phần di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất diện tích 93,5m^2, thuộc

thửa số 611, tờ bản đồ số 102 và quyền sở hữu nhà ở có diện tích 40,1m^2 gắn liền với thửa đất trên tại địa chỉ số 5F15 ấp O, xã P huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/4/2011; đây là tài sản chung của ông P2 và bà L trong quá trình chung sống tạo lập. Khi chết ông P không để lại di chúc và cũng không để lại nghĩa vụ tài sản nào.

Ngày 07/01/2013, bà L có đề nghị bà N đến ký tên đồng ý cho bà L được thay mặt gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cha bà N để lại. Do tin tưởng bà L là mẹ ruột của mình nên bà N đã đến Văn phòng Công chứng T2 để ký tên vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế mà không đọc lại nội dung. Sau khi phát sinh tranh chấp, bà N tìm hiểu thì mới biết Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế mà bà N ký có nội dung là bà N đồng ý tặng toàn bộ kỷ phần mà bà được hưởng trong khối di sản thừa kế do ông Đặng Dư P2 để lại nêu trên cho bà L. Nay bà N nhận thấy việc ký tặng cho khối di sản này không phải do bà N hoàn toàn tự nguyện nên có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 07/01/2013 (Số công chứng: 000087.2013; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) do Văn phòng Công chứng T2 (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H) lập và hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; số biến động: 27598.001447.TK.VP được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh ngày 07/02/2013.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý sẽ tháo dỡ công trình xây dựng theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 125328/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2019 với điều kiện yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền xây dựng công trình là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); nếu nguyên đơn không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu phản tố của bị đơn đã nêu.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Viết T, bà Văn Thị Ngọc T1, trẻ Văn Thị Kim N1 có người đại diện hợp pháp bà Đặng Thị Ngọc N là mẹ ruột trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông T, bà T1 và bà N xác nhận gia đình hiện đang sinh sống trên phần đất đang tranh chấp tại địa chỉ 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 125328/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2019 thì gia đình đồng ý tháo dỡ nhưng với điều kiện bà L phải hoàn trả số tiền xây dựng công trình là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc L1, ông Đặng Ngọc Quốc D trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông L và ông D là con ruột của ông Đặng Dư P2 và bà Nguyễn Thị L. Quá trình chung sống ông P2 và ba L có tạo lập một phần tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2011, ông P2 qua đời, gia đình bà L và các anh chị em ông L1, ông D và bà N vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần nhà và đất tại địa chỉ nêu trên. Sau đó, bà L có tiến hành xin hợp thức hóa giấy tờ để tiện cho việc quản lý, sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) đối với phần quyền sử dụng đất có diện tích 93,5m^2, thuộc thửa số 611, tờ bản đồ số 102 và quyền sở hữu nhà ở có diện tích 40,1m^2 gắn liền với thửa đất trên do bà Nguyễn Thị L là đồng sở hữu và đại diện cho các đồng thừa kế về quyền sửa dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đặng Dư P2 đứng tên.

Đến năm 2013, bà L và các đồng thừa kế anh chị em ông L2, ông D và bà N có tiến hành làm thủ tục phân chia di sản thừa kế do ông P2 để lại đối với phần nhà, đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng T2 với nội dung các đồng thừa kế còn lại được hưởng di sản do ông Đặng Dư P2 để lại là một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 611, tờ bản đồ số 102 và sở hữu một phần nhà ở gắn liền với đất tại địa chỉ 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị L toàn quyền quản lý, sử dụng đối với toàn bộ diện tích nhà, đất nêu trên. Sau đó, bà L có làm thủ tục cập nhật biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện Bình Chánh theo quy định.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L2, ông D đồng ý và thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn; không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh – ông Trương Hòa B1 là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngân hàng TMCP P1 – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng tín dụng số 0168/2014/HĐTD-CN ngày 27/6/2014 và 0431/2014/HĐTD-CN ngày 22/11/2014 với số tiền vay là 299.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu đồng); thời hạn vay là 60 tháng; mục đích vay tiêu dùng. Để đảm bảo khoản vay trên, bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0168/2014/BD ngày 27/6/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 22/11/2014 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 (TL BĐĐC) tọa lạc tại 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 04/4/2011 và đăng ký biến động ngày 07/02/2013.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L vẫn đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký. Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N theo quy định của pháp luật; ngân hàng không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H (trước đây là Văn phòng Công chứng T2) – bà Phạm Thùy Nhiên H là Trưởng văn phòng công chứng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 26/10/2012, văn phòng nhận được yêu cầu của bà Đặng Thị Ngọc N về việc công chứng "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" với di sản do ông Đặng Dư P2 để lại là quyền sử dụng một phần thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 và quyền sở hữu một phần nhà ở gắn liền với đất tại địa chỉ 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh theo Giấy chứng nhận số BĐ 745356, số vào sổ cấp GCN: CH 00967 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/4/2011.

Sau khi công chứng viên của văn phòng xem xét tính pháp lý của hồ sơ, nhận thấy các giấy tờ bà Đặng Thị Ngọc N cung cấp đầy đủ và việc yêu cầu công chứng không trái với quy định của pháp luật, vì vậy Văn phòng công chứng T2 (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H) đã tiến hành niêm yết việc thụ lý phân chia di sản thừa kế tại trụ sở UBND theo quy định của pháp luật. Sau khi kết thúc thời hạn niêm yết và có xác nhận của UBND, đồng thời văn phòng không nhận được bất cứ khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến việc phân chia di sản thừa kế này. Vì vậy, ngày 07/01/2013, văn phòng đã tiến hành công chứng "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với di sản do ông Đặng Dư P2 để lại, số công chứng 00087.2013, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" nêu trên là hoàn toàn tuân thủ đúng trình tự, thủ tục công chứng và đúng quy định của pháp luật. Văn phòng không có ý kiến gì khác đối với yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Ngọc N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Tuấn A trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L buộc bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N và gia đình bà Nga tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (1), (2) và (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 125328/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2019. Đồng thời buộc bị đơn bà N và gia đình bà N trả lại phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm là 24,7m^2 thuộc một phần thửa số 611, tờ bản đồ số 102 (TL BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; số biến động: 27598.001447.TK.VP được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh ngày 07/02/2013 theo đúng quy định của pháp luật thì bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu hợp pháp, được quyền quản lý, sử dụng nhà và đất thuộc thửa số 611, tờ bản đồ số 102 (TL BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế công chứng số 00087.2013, quyển số 01 TP/CC/HĐGD do Phòng Công chứng T2 công chứng ngày 07/01/2013; hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 745356,

số vào sổ cấp GCN: CH 00967 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 04/4/2011, cập nhật ngày 07/02/2013 thì tại bản tự khai, bà Nguyễn Thị Ngọc N cho rằng khi ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế *"mẹ tôi chỉ nói là ký giấy tờ để làm thủ tục cấp sổ đỏ chứ không nói rõ sẽ giao đất hết cho bà. Do tin tưởng Mẹ nên tôi mới đồng ý ký tên mà không nắm rõ nội dung…".* Lời khai này là không có cơ sở, bởi các căn cứ sau:

– Từ năm 2010 bà N đã ký Giấy ủy quyền đồng ý để bà L đứng tên chủ quyền làm sổ đỏ, và bà L cùng các đồng thừa kế đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đại diện đứng tên từ năm 2010. Do vậy, việc bà N cho rằng năm 2013 bị lầm tưởng về việc ký tên để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đó hơn 03 năm.

– Việc công chứng Văn bản phân chia di sản, bà N chính là người lập, ký *"Phiếu yêu cầu công chứng…".* Điều này chứng tỏ bà N là người chủ động tham gia quá trình giao dịch, không có dấu hiệu bị lừa dối;

– Tại văn bản Thỏa thuân phân chia di sản, những người thỏa thuận phân chia đã cam kết *"Đã tự đọc toàn văn Văn bản này, đã hiểu rõ nội dung và trách nhiệm của mình khi lập và ký văn bản này, cùng ký tên dưới đây để làm bằng chứng*". Lời chứng của Công chứng viên cũng xác định *" Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung, hậu quả pháp lý của nội dung văn bản, những người thừa kế đã nghe, hiểu rõ…"*

Như vậy, có đầy đủ cơ sở để khẳng bà Đặng Thị Ngọc N đã chủ động, tự nguyện, hiểu rõ việc phân chia di sản. Tại thời điểm giao dịch, bà N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Bà N cho rằng mình bị lừa dối, nhưng không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

– Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên còn chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

– Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị Ngọc N và gia đình bà Nga tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, trả lại phần diện tích đất tọa lạc tại xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Viết T, bà Văn Thị Ngọc T1, ông Đặng Ngọc L1, ông Trương Hòa B1, bà Phạm Thùy Nhiên H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 125328/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2019 (gọi tắt là Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 25/11/2019) thì phần đất tranh chấp có diện tích là 42,2m^2 (tương ứng với vị trí (1), (2) và (3)). Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 và Công văn số 2973/UBND ngày 07/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện Bình Chánh thì vị trí (1) có diện tích 24,7m^2 nằm trong phần diện tích 93,5m^2; thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 do bà Nguyễn Thị L là đồng sở hữu và đại diện cho các đồng thừa kế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Đặng Dư P2. Đối với vị trí (2), (3) có diện tích 17,5m^2 nằm trong hành lang bảo vệ kinh, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận.

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 07/01/2013 (Số công chứng: 000087.2013; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) lập tại Văn phòng Công chứng T2 (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H) về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất thuộc thửa số 611, tờ bản đồ số 102 tọa lạc tại số 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 thì các đồng thừa kế thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung như sau:

"...b. Cũng bằng Văn bản này, Chị Đặng Thị Ngọc N, anh Đặng Ngọc L1 và anh Đặng Ngọc Quốc D đồng ý tặng cho toàn bộ kỷ phần mà mỗi người được hưởng trong khối di sản thừa kế do ông Đặng Dư P2 để lại là quyền sử dụng một phần thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 và quyền sở hữu một phần nhà ở gắn liền với đất tại địa chỉ số 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nói trên cho bà Nguyễn Thị L.

c. Bà Nguyễn Thị L đồng ý nhận quyền sử dụng phần thửa đất và phần nhà ở được các đồng thừa kế tặng cho nêu trên, cộng với quyền sử dụng phần thửa đất và phần nhà ở mà bà được hưởng thừa kế của chồng, cùng với quyền sử dụng phần thửa đất và phần nhà ở thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà trong khối tài sản chung vợ chồng để được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 611, tờ bản đồ số 102 và sở hữu toàn bộ nhà ở tại số 5F15 ấp O, xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nói trên..."

Căn cứ Điều 49 của Luật Công chứng năm 2006 và Điều 19 của Nghị định số 04/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công chứng năm 2006 thì Hội đồng xét xử xét thấy việc công chứng "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" ngày 07/01/2013 do Văn phòng Công chứng T2 lập là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục công chứng và đúng theo quy định của pháp luật; nội dung công chứng, thỏa thuận của các đồng thừa kế không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận các đồng thừa kế hoàn toàn tự nguyện, hiểu rõ nội dung và trách nhiệm của mình khi lập và ký văn bản trên. Do đó, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 07/01/2013 (Số công chứng: 000087.2013; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) do Văn phòng Công chứng T2 lập có hiệu lực pháp luật.

Đến ngày 07/02/2013, nguyên đơn được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh biến động và cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; số biến động: 27598.001447.TK.VP là thực hiện đúng với trình tự, thủ tục do pháp luật quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N và gia đình bà N tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (1), (2) và (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 25/11/2019 có kết cấu như sau:

+ (1), (2): Tường gạch-mái tôn; có diện tích là 28,7m^2.

+ (3): Mái tôn; có diện tích là 13,5m^2.

Đồng thời, buộc bị đơn bà N và gia đình bà N trả lại phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm thuộc một phần thửa đất số 611, tờ bản đồ số 102 tọa lạc tại xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Công văn số 850/UBND ngày 21/4/2019 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện Bình Chánh trả lời cho Tòa án nhân dân huyện với nội dung như sau:

"...Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ và tình hình thực tế tại địa phương, nay Ủy ban nhân dân Xã P có báo cáo như sau:

- Các công trình tại vị trí (1) (2) và (3) theo kết quả đo đạc phần đất tranh chấp được thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2019 (số hợp đồng 125328/TTĐĐBĐ-VPTT) xây dựng không có giấy phép xây dựng.

- Các công trình kiến trúc được xây dựng trên vị trí đất tranh chấp không được phép tồn tại theo quy định.

- Quá trình xây dựng công trình trên chủ đầu tư không có bị xử phạt vi phạm hành chính.

- Theo quyết định số 6709/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND huyện Bình Chánh, vị trí khu đất đang tranh chấp thuộc quy hoạch đất đường giao thông dự phóng..."

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013. Buộc bị đơn bà N và gia đình bà N đang sinh sống gồm: Ông Văn Viết T, bà Văn Thị Ngọc T1, trẻ Văn Thị Kim N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng nêu trên và giao trả lại phần diện tích đất là 24,7m^2 (tương ứng với vị trí (1) Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 25/11/2019); thuộc một phần thửa số 611, tờ bản đồ số 102 tọa lạc tại xã P, huyện Bình Chánh cho bà Nguyễn Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; số biến động: 27598.001447.TK.VP được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh ngày 07/02/2013.

[3.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 07/01/2013 (Số công chứng: 000087.2013; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) do Văn phòng Công chứng T2 (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H) lập và hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; số biến động: 27598.001447.TK.VP được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh ngày 07/02/2013. Hội đồng xét xử xét thấy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 07/01/2013 do Văn phòng Công chứng Tân Tạo lập có hiệu lực pháp luật như đã phân tích nêu trên và việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh đăng ký biến động là đúng với trình tự, thủ tục do pháp luật quy định nên yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở; vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2018 thì kết quả biểu quyết của Hội đồng định giá tài sản về giá trị của tài sản như sau:

"... 1. Giá đất: 5.375.552 đồng (Năm triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi hai đồng).

2. Giá trị xây dựng: 52.822.281 đồng (Năm mươi hai triệu tám trăm hai mươi hai nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng)

Tại phiên tòa, các đương sự không có ý kiến gì với kết quả định giá nêu trên. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 52.822.281 đồng (Năm mươi hai triệu tám trăm hai mươi hai nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng), đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc đã bỏ ra số tiền nêu trên xây dựng công trình. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ và định giá tài sản gồm:

+ Số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh lập;

+ Số tiền 3.948.230 đồng (Ba triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm ba mươi đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 05/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập;

+ Số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh lập.

Tổng cộng số tiền chi phí tố tụng: 5.948.230 đồng (Năm triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm ba mươi đồng).

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, 158 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 4 Điều 95 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Buộc bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N và gia đình bà N đang sinh sống gồm: Ông Văn Viết T, bà Văn Thị Ngọc T1, trẻ Văn Thị Kim N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (1), (2) và (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh (Số hợp đồng: 125328/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2019 có kết cấu như sau:

+ (1), (2): Tường gạch-mái tôn; có diện tích là 28,7m^2.

+ (3): Mái tôn; có diện tích là 13,5m^2.

1.2 Bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N và gia đình bà N đang sinh sống gồm: Ông Văn Viết T, bà Văn Thị Ngọc T1, trẻ Văn Thị Kim N1 có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất là 24,7m^2 (tương ứng với vị trí (1) Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 25/11/2019); thuộc một phần thửa số 611, tờ bản đồ số 102 (TL BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện Bình Chánh cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; số biến động: 27598.001447.TK.VP được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh ngày 07/02/2013.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 07/01/2013 (Số công chứng: 000087.2013; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) do Văn phòng Công chứng T2 (nay là Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H) lập và hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 745356 (số vào sổ cấp GCN: CH00967) ngày 04/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; số biến động: 27598.001447.TK.VP được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh điều chỉnh ngày 07/02/2013.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đồng ý hỗ trợ cho bị đơn bà Đặng Thị Ngọc N số tiền 52.822.281 đồng (Năm mươi hai triệu tám trăm hai mươi hai nghìn hai trăm tám mươi mốt đồng).

4. Về án phí: Bà Đặng Thị Ngọc N chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002389 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nga đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 375.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số AA/2016/0033048 ngày 31/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Ngọc N phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 5.948.230 đồng (Năm triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm ba mươi đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ và định giá tài sản.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tuấn Khương