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: 324/2019/DS-ST
Ngày: 28-5-2019
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 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh
2. Bà Trần Thị Đúng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh:* Bà Phan Mỹ Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 584/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh P
Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: 1/ Ông Trang Sĩ T
Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
2/ Bà Huỳnh Thị H
Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Trang Thị T

3.2. Ông Trang Sĩ C

3.3. Ông Trang Sĩ D

3.4. Bà Trang Mỹ D

3.5. Bà Trang Thị Hồng L
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Trang Sĩ B
Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà T, ông C, ông D, bà D, bà L và ông B: Ông T

Địa chỉ: Ấp H, x, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
3.7. Ông Trần Minh T
3.8. Bà Trần Thị Hồng T
3.9. Trẻ Trần Thụy Uyển N
Người đại diện hợp pháp trẻ Nhi: Ông Trần Minh T
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
(ông T, bà T xin vắng mặt)

3.10. Bà Nguyễn Thụy Cẩm T
Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An
Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thụy Cẩm T: Ông P
Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/8/2018 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án Ông Nguyễn Thanh P là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Cẩm T trình bày:

Vào năm 2017, ông P và vợ là bà T có nhận sang nhượng của ông Nguyễn Lê C phần đất diện tích đất 129 m^2 thuộc thửa 649 và phần đất diện tích đất 144m^2 thuộc thửa 650, cùng tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất 650 của vợ chồng ông P, bà T có giáp ranh với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 49 tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của ông G và bà H. Quá trình sử dụng đất, ông P phát hiện ông G, bà H xây dựng nhà có lấn chiếm phần đất của ông bà với diện tích 17,2m^2. Ngày 05/10/2012, ông G chết. Ông G và bà H chung sống với nhau có 07 người con gồm: bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L. Do đó, ông P yêu cầu bà H và các con là bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L phải tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc xây lấn chiếm trên đất của ông P, bà T, để trả lại cho vợ chồng ông P, bà T phần đất đã lấn chiếm với diện tích là 17,2m^2 thuộc một phần thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 401426, số vào sổ cấp GCN: CH 00835 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 06/11/2012 và cập nhật thay đổi ngày 10/5/2017 tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD) thuộc quyền sử dụng của ông P và bà T.

- Bị đơn Ông T và cũng là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L trình bày:

Ông T xác định ba ông là ông G và mẹ ông là bà H có sử dụng phần đất diện tích 340,9 m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này do ba ông là ông G mua lại của ông H năm 2001 và năm 2002 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ số 1437/2008/UB-GCN do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 17/7/2008. Phần đất có giáp ranh với phần đất thuộc thửa đất số 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của ông P và bà T. Phần đất thuộc thửa đất số 650 trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Lê C, ông C chuyển nhượng lại cho ông P và bà T. Khi ông G còn sống, ông G có xin giấy phép xây dựng nhà trên thửa đất 49 thuộc quyền sử dụng của ông G và bà H và đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng số 664/GPXD-QLĐT ngày 22/8/2012. Ngày 22/8/2012, ông G tiến hành xây dựng nhà theo giấy phép đã cấp đến khoản đầu tháng 11/2012 thì công trình hoàn thành. Quá trình xây dựng nhà do ông G không nắm rõ vị trí ranh giới đất giữa thửa đất 49 với thửa đất 650 nên có xây chồng lấn lên thửa đất 650 của ông Nguyễn Lê C. Lúc bắt đầu xây dựng nhà của ông G thì phần đất thuộc thửa đất 650 của ông Nguyễn Lê C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/10/2012, ông G chết. Căn nhà ông G xây dựng vẫn chưa làm thủ tục hoàn công. Ông G và bà H chung sống với nhau có 07 người con gồm: bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L và ông T. Hiện nay, căn nhà này do gia đình bà T quản lý sử dụng gồm bà T, chồng bà T là ông T và 02 con của bà T và ông T là T, N.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T cũng là đại diện theo ủy quyền của bà H, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L không đồng ý. Vì, trên phần đất diện tích 17,2m^2 của ông P, bà T gia đình ông đã xây dựng nhà kiên cố; Gia đình ông T, bà H đề nghị được mua lại phần đất chồng lấn có diện tích 17,2m^2 thuộc một phần thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 401426, số vào sổ cấp GCN: CH 00835 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 06/11/2012 cập nhật thay đổi ngày 10/5/2017 tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD) của ông P, bà T với giá là 10.000.000 đồng/m^2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông T trình bày:* ông là chồng của bà T, căn nhà xây dựng có lấn qua phần đất của ông P, bà T là do ông T, bà T và con là T, N, sinh năm 2002 sử dụng. Tranh chấp giữa các đương sự ông không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo pháp luật. Do bận công việc nên ông T xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T trình bày:* bà T là con của bà T và ông T, căn nhà xây dựng có lấn qua phần đất của ông P, bà T là do ông T, bà T và con là T, N, sinh năm 2002 sử dụng. Tranh chấp giữa các đương sự bà không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo pháp luật. Do bận công việc nên bà T xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn ông P và cũng là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T trình bày:

Ông vẫn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xét xử buộc bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, bà L, Ông T, bà T, trẻ N có trách nhiệm tháo dỡ một phần công trình có diện tích 17,2 m^2 tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD) để trả lại phần đất diện tích 17,2 m^2 tại các vị trí trên thuộc một phần thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P và bà T. Còn nếu gia đình bà H muốn mua lại thì vợ chồng ông chỉ đồng ý để lại giá 25.000.000 đồng/m^2.

Bị đơn Ông T và cũng là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L trình bày:

Quá trình xây dựng nhà, gia đình ông không biết đã xây chồng lấn lên đất của ông P, bà T ông thừa nhận là gia đình ông đã xây dựng công trình chồng lấn phần đất diện tích 17,2 m^2 của gia đình ông P, bà T như lời trình bày của ông P. Tuy nhiên, gia đình ông đã xây dựng một căn nhà kiên cố, nếu phải tháo dỡ phần chồng lấn, trả lại đất cho ông P sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà nên gia đình ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Gia đình ông xin được mua lại phần đất đó với giá 10.000.000 đồng/ m^2

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà T xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh bà Phan Mỹ Dung, Kiểm sát viên trình bày:

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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông P và bà T là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 401426, số vào sổ cấp GCN: CH 00835 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 06/11/2012. Ông G và bà H là người sử dụng phần đất thuộc thửa thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/8/2012 ông G được cấp Giấy phép xây dựng số 664/GPXD-QLĐT của Phòng quản lý đô thị huyện Bình Chánh. Quá trình xây dựng công trình đã lấn qua phần đất thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh do ông P và bà T sử dụng. Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung

tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD) thì phần lấn chiếm tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 . Tổng diện tích lấn chiếm là 17,2 m^2. Quyền sử dụng đất của cá nhận được Nhà nước bảo hộ. Không có cá nhân nào được quyền lấn chiếm. Do đó, việc gia đình ông G và bà H xây dựng công trình lấn chiếm phần đất của ông P và bà T là vi phạm quyền sử dụng đất của ông P bà T. Tuy nhiên, phần đất mà phía gia đình bị đơn xây chồng lấn có diện tích nhỏ và đã xây dựng nhà kiên cố, nếu phải tháo dỡ và trả lại đất sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ công trình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Buộc phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho ông P, bà T số tiền giá trị đất hợp lý như phía bị đơn đề nghị là 10.000.000 đồng/m^2 và bồi thường thiệt hại theo giá trị của chứng thư thẩm định ngày 01/4/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá và gíam định Chân Trời Mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Ông P khởi kiện ông T, bà H và phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 2, xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tranh chấp Quyền sử đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông T, bà T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Nguyên đơn và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T là ông P, bị đơn ông T cũng là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H , bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L có mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông P. Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất diện tích 144 m^2 thuộc thửa 650 tờ bản đồ số 49 tọa lại tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Nguyễn Lê C (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số BM 401426 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phồ Hồ Chí Minh cấp ngày 06/11/2012. Ngày 28/4/2017, ông Nguyễn Lê C đã chuyển nhượng cho ông P, bà T. Ông P, bà T đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông C ngày 10/5/2017, việc này đã được thể hiện trong phần thay đổi và cơ sở pháp lý của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số BM 401426 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phồ Hồ Chí Minh cấp ngày 06/11/2012.

Phần đất diện tích 340,9 m^2 tọa lạc tại thửa số 45 tờ bản đồ số 49 xã A, huyện Bình Chánh thuộc quyền sử dụng của ông G và bà H. Phần đất có nguồn gốc của ông H, ông G nhận chuyển nhượng năm 2001 và năm 2002. Ngày

17/7/2008, ông G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 1437/2008/UB-GCN do UBND huyện Bình Chánh cấp. Trên đất có nhà ở mang số A, ấp H, xã A, huyện Bình Chánh, nhà có diện tích sàn là 208,8 m^2. Ngày 22/8/2012, Phòng Quản lý Đô thị huyện Bình cấp Giấy phép xây dựng số 664/GPXD-QLĐT cho ông G được phép xây dựng thêm công trình nhà ở gồm các hạng mục: Cấp công trình: cấp 4, 2 tầng; kết cấu công trình: Cột –sàn BTCT, vách gạch, mái BTCT; chiều cao từng tầng: Trệt 3,60 m; lầu 1: 3,40 m; Mái:1,00m; chiều cao toàn công trình: 8,00m. Diện tích xây dựng 100,00 m^2 . Ông G tiến hành xây dựng nhà. Ngày 05/10/2012, ông G chết do bệnh già (theo Giấy chứng tử số 31 quyển số 01/2012 do UBND xã A, huyện Bình Chánh cấp). Hiện nay, căn nhà trên vẫn chưa làm thủ tục hoàn công và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Căn nhà trên do bà T, ông T, T, N sử dụng. Ông G và bà H có 7 người con gồm bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T. Quá trình xây dựng, gia đình ông G, bà H đã xây chồng lấn phần đất của ông P và bà T tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD).

Việc gia đình ông G, bà H xây dựng chồng lấn qua phần đất tại các vị trí nêu trên với tổng diện tích lấn chiếm là 17,2 m^2 phần đất của ông P và bà T đã được bị đơn ông T và cũng là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L thừa nhận. Ông T và T thì không có ý kiến. Theo lời trình bày của ông T thì việc xây nhà của gia đình ông chồng lấn lên phần đất của ông P, bà T gia đình ông không biết và cũng không mong muốn, vì vậy ông đề nghị ông P bà T nhượng lại phần đất này cho gia đình ông với giá 10.000.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, nguyên đơn ông P cũng là đại diện theo ủy quyền của bà T chỉ đồng ý để lại cho gia đình bà H ông T với giá 25.000.000 đồng/m^2 . Nếu không đồng ý thì ông P yêu cầu bị đơn ông T, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L buộc tháo dỡ một phần công trình tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD) để trả lại phần đất diện tích 17,2 m^2 thuộc một phần thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P và bà T. Hội đồng xét xử xét thấy, Quyền sử dụng đất của cá nhân được Nhà nước bảo hộ, không có cá nhân, tổ chức nào được quyền lấn, chiếm trái phép. Tuy nhiên, phần nhà của gia đình bà H xây chồng lấn lên phần đất của ông P và bà T là không nhiều và đã xây dựng nhà kiên cố. Nếu phải tháo dỡ một phần công trình, trả lại đất cho ông P, bà T thì toàn bộ căn nhà sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2018 thì giá trị đất tranh chấp là 2.109.000 đồng/m^2. Tại phiên tòa, ông P yêu cầu gia đình ông T bà H phải trả 25.000.000 đồng/m^2 là quá cao so với giá trị đã được Hội đồng định giá. Ông T là đại diện cho gia đình ông G, bà H thì đồng ý trả cho ông P, bà

T số tiền 10.000.000 đồng/m^2, tổng cộng là 172.000.000 đồng là sự tự nguyện của gia đình ông T bà H và hợp lý nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, do việc xây dựng công trình nhà ở của gia đình bà H, ông T chồng lấn lên phần đất của ông P, bà T làm giảm giá trị đất của ông P, bà T. Gia đình bà H, ông T còn phải bồi thường thêm một khoản tiền mà nếu như phải đập bỏ phần xây chồng lấn thì chi phí tháo dỡ, cũng như xây lại sẽ tốn chi phí mà còn ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 01/4/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá và định giá Chân Trời Mới thì chi phí thảo dỡ công trình lấn chiếm là 60.588.000 đồng, Giá trị phần xây dựng lại công trình là 101.595.000 đồng. Tổng là 162.183.000 đồng.

Tổng cộng số tiền mà gia đình bà H phải trả cho ông P, bà T là 172.000.000 đồng + 162.183.000 = 334.183.000 đồng

Ngoài ra, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, có bài phát biểu ý kiến về quá trình tố tụng và nội dung vụ án và cho rằng việc xây dựng nhà của phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có chồng lấn phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Tuy nhiên, do phần diện tích chồng không nhiều. Nên đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do lấn đất theo chứng thư thẩm định ngày 01/4/2019 .

Căn cứ các Điều 265; 267; 604; 605 Bộ luật Dân sự năm 2005 ; Điều 174; Điều 175; Điều 176; Điều 357; Điều 584; Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6; 12; 26; 166;169; 170 Luật đất đai năm 2013. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T có trách nhiệm liên đới trả cho ông P, bà T số tiền là 334.183.000 (Ba trăm ba mươi bốn triệu một trăm tám mươi ba ngàn) đồng, trả 1 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T được tiếp tục sử dụng phần đất chồng lấn có tổng diện tích lấn chiếm là 17,2 m^2 tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD) thuộc một phần thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp và đã nộp đủ chi phí.

Bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T còn phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tranh chấp. Do đó, bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T có trách nhiệm trả lại số tiền 5.000.000 đồng là tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản cho ông P.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 265; 267; 604; 605 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 174; Điều 175; Điều 176; Điều 357; Điều 584; Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 6; 12; 26; 166;169; 170 Luật đất đai năm 2013

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" đối với ông T, bà H, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T.

2. Buộc bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông P, bà T số tiền là 334.183.000 (Ba trăm ba mươi bốn triệu một trăm tám mươi ba ngàn), trả 1 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho người được thi hành án thì người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

Bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T được tiếp tục sử dụng phần đất chồng lấn có công trình tại các vị trí số (12) có diện tích 6,5m^2; vị trí (14) có diện tích 4,4m^2; vị trí (16) có diện tích 2,4m^2; vị trí (18) có diện tích 2,5m^2 và vị trí (20) có diện tích 1,4m^2 được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/6/2018 (Số hợp đồng 12267/TTĐĐBĐ-VTĐD) thuộc một phần thửa 650, tờ bản đồ số 49, tại xã A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và phải thực hiện đầy quyền và nghĩa về đất đai theo quy định của Pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

Bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp và đã nộp đủ chi phí.

Bà H, ông T, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T có trách nhiệm trả lại số tiền 5.000.000 đồng là tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản cho ông P.

3. Về án phí:

3.1. ông T, bà H, bà T, ông C, ông D, ông B, bà D, ông T và bà L, ông T, bà T liên đới chịu 16.709.150 (Mười sáu triệu bảy trăm lẻ chín ngàn một trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2. Hoàn lại cho ông P số tiền 300.000(Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí , lệ phí Tòa án số AA/2017/0030490 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. 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 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:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục Thi hành án DS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Long Toàn