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: **22**/2025/DS-ST
Ngày: 08-01-2025
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 Trần Thị Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Dòn
2. Bà Nguyễn Thị Nguyên

- ***Thư ký phiên tòa**:* Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – 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.

Vào ngày 08 tháng 01 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2018/TLST-DS ngày 11/01/2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 948/2024/QĐXX-DSST ngày 12 tháng 11 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 179/2024/QĐST-DS ngày 11/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Bùi Diễm S**, sinh năm 1995.

Địa chỉ: T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 20/12/2017) – Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1947 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà **Trương Thị X**, sinh năm 1962 – Có đơn xin vắng mặt.

2/ Ông **Nguyễn Thanh C**, sinh năm 1982 – Có đơn xin vắng mặt.

3/ Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1984 – Có đơn xin vắng mặt.

4/ Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1988 – Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: E, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1967 – Có đơn xin vắng mặt.

6/ Ông **Nguyễn Minh V**, sinh năm 1984 – Có đơn xin vắng mặt.

7/ Bà **Trần Thị Thu T**, sinh năm 1987 – Có đơn xin vắng mặt.

8/ Bà **Nguyễn Thị Hoài T**, sinh năm 1990 – Có đơn xin vắng mặt.

9/ Trẻ **Nguyễn Vũ P**, sinh ngày 12/8/2010.

10/ Trẻ **Nguyễn Minh T**, sinh ngày 09/7/2017.

Đại diện hợp pháp của trẻ P, T: Bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm 1990 (mẹ ruột) – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 20/12/2017, Đơn khởi kiện sửa đổi ngày 16/3/2018; Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 21/9/2018, Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện lần 2 ngày 27/5/2022, Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện lần 3 ngày 08/01/2025; Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được, biên bản hòa giải; Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Bùi Diễm S trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa các bên thuộc một phần thửa 488 (nay thuộc một phần thửa 122), tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị P có nguồn gốc là đất của mẹ ông D là bà Nguyễn Thị P. Hiện nay phần đất này do ông Nguyễn Văn D trực tiếp quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng phía bị đơn bà Nguyễn Thị B và gia đình có hành vi lấn chiếm sang phần đất của ông D, diện tích lấn chiếm là 139,8m². Ông D đã nhiều lần yêu cầu bà B và gia đình di dời tài sản trên đất trả lại cho ông D phần đất trên nhưng bà B không đồng ý.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị B chấm dứt việc lấn chiếm đất và trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D đối với phần đất có diện tích 139,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 488 (thuộc một phần thửa 122), tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001, tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đồng ý với hiện trạng vị trí được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 18/11/2020 và giá đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới đưa ra trong Chứng thư thẩm định giá ngày 26/11/2020.

Nếu bị đơn đồng ý rời khỏi phần đất trên và để lại toàn bộ tài sản trên đất cho ông D thì ông D đồng ý hỗ trợ cho bị đơn là bà B phần giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới lập ngày 26/11/2020 với số tiền cụ thể là: 104.531.550 (Một trăm lẻ bốn triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm năm mươi) đồng.

Nguyên đơn xác định hộ gia đình bà Nguyễn Thị P tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2001 theo Quyết định số 191/QĐ-UB ngày 16/6/1995 gồm những thành viên sau đây:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1923 (chết năm 2014)

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964 (con bà Phương)

3. Ông Nguyễn Thanh C sinh năm 1982 (con ông D)

4. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1984 (con ông D)

5. Bà Trương Thị X, sinh năm 1962 (vợ ông D)

6. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1988 (con ông D)

Tại thời điểm bà P chết không để lại di chúc, vì vậy các thành viên còn lại đều có yêu cầu bà B trả lại cho hộ gia đình bà P phần đất lấn chiếm trên.

Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải; bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B đồng ý trả lại phần đất diện tích 139,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 488 (thuộc một phần thửa 122), tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001, tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ bà Nguyễn Thị P là mẹ của ông Nguyễn Văn D. Bà B yêu cầu ông D hỗ trợ di dời căn nhà bà B cùng các con đang ở qua phần đất kế bên để gia đình bà B có nhà sinh sống. Căn nhà bà B đang ở trên là nhà tình thương do Nhà nước hỗ trợ xây cất từ năm 2000. Bà B xác định rằng hiện nay có những người sau đang trực tiếp sinh sống tại địa chỉ trên:

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1947.

2/ Ông Nguyễn Minh V, sinh năm: 1984.

3/ Bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm: 1990.

4/ Trẻ Nguyễn Vũ P, sinh ngày 12/8/2010.

5/ Trẻ Nguyễn Minh T, sinh ngày 09/7/2017.

Bà B cho biết bà có 05 người con là bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị Thu T đã có gia đình và sinh sống riêng còn ông Đinh Ngọc P (đã chết), ông Nguyễn Minh H(đã chết). Hiện tại bà B sống cùng gia đình con trai út là ông Nguyễn Minh V.

Ngoài ra bà B không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Bà B cho biết vì sức khỏe yếu nên bà B xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh V, bà Trần Thị Thu T cùng trình bày:

Bà H, ông V, bà T đồng ý thống nhất với ý kiến của bà B là đồng ý trả lại phần đất diện tích 139,8 m^2 thuộc một phần thửa đất số 488 (thuộc một phần thửa 122), tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001, tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị P là mẹ của ông Nguyễn Văn D.

Các ông bà yêu cầu ông D hỗ trợ gia đình bà B di dời căn nhà bà B đang ở qua phần đất kế bên để gia đình có nhà sinh sống. Căn nhà trên là nhà tình thương do Nhà nước hỗ trợ xây cất từ năm 2000. Các ông, bà trên xác định rằng hiện nay có những người sau đang trực tiếp sinh sống tại địa chỉ trên:

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1947.

2/ Ông Nguyễn Minh V, sinh năm: 1984;

3/ Bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm: 1990;

4/ Trẻ Nguyễn Vũ P, sinh ngày 12/8/2010.

5/ Trẻ Nguyễn Minh T, sinh ngày 09/7/2017.

Bà H, ông V, bà T xác định bà B có 05 người con là bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị Thu T đã có gia đình và sinh sống riêng, còn ông Đinh Ngọc P (đã chết), ông Nguyễn Minh H (đã chết). Hiện tại bà B đang sống cùng gia đình con trai út là ông Nguyễn Minh V. Ngoài ra bà H, ông V, bà T không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Bà H cho biết vì sức khỏe yếu nên bà H xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài T, đồng thời là người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Vũ P, Nguyễn Minh T có đơn xin vắng mặt và đồng ý thống nhất với ý kiến của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị X, Nguyễn Thanh C, Nguyễn Thanh H và Nguyễn Thị Thanh H có đơn xin vắng mặt. Thống nhất ý kiến của ông D.

Tại phiên tòa:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của mình như sau: Yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn D phần đất có diện tích 176m^2 thuộc một phần thửa đất số 488, tờ bản đồ số 05 (theo Tài liệu 02/CT-UB), tương ứng thửa 122-1, tờ bản đồ số 33 (theo BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T151913, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 930QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị P. Vị trí thuộc số (2) và (3) và (5) và (8) và (11) hiện trạng tỉ lệ 1/500 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/01/2025.

2. Bị đơn có đơn xin vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt.

4. Đại diện Viện kiểm sát 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: 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 đã 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: Ông Nguyễn Văn D khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 139,8m^2 thuộc một phần thửa 488 (thuộc một phần thửa 122), tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn là bà Nguyễn Thị B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh V, bà Trần Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Hoài T (đồng thời là người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Vũ P, Nguyễn Minh T), bà Trương Thị X, ông Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn xin vắng mặt tại Tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị B và những người đang sinh sống trên phần đất tranh chấp trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị P phần đất có diện tích 176m^2 thuộc một phần thửa đất số 488, tờ bản đồ số 05 (theo Tài liệu 02/CT-UB), tương ứng thửa 122-1, tờ bản đồ số 33 (theo BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T151913, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 930QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị P. Vị trí thuộc số (2) và (3) và (5) và (8) và (11) hiện trạng tỉ lệ 1/500 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/01/2025.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị B và những người đang sinh sống trên phần đất tranh chấp đồng ý trả lại phần đất mà nguyên đơn yêu cầu và yêu cầu ông D hỗ trợ cho bà B di dời căn nhà mà bà B cùng các con đang ở qua phần đất kế bên để gia đình bà B có nhà sinh sống.

* Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

- Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 03/01/2025 (theo Giấy chứng nhận số AN 106204, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H 02459/7013911 ngày 12/8/2008 và Giấy chứng nhận số T151913, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 930 QSDĐ/HL ngày 25/9/2001) của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định phần diện tích tranh chấp có diện tích là 176m^2. Vị trí thuộc số (2) và (3) và (5) và (8) và (11) hiện trạng tỉ lệ 1/500 của bản vẽ này.

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T151913, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 930QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị P thì hộ bà P được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 1.695m^2 đất TLN thuộc một phần thửa đất số 488, tờ bản đồ số 05 (theo Tài liệu 02/CT-UB), tương ứng thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 33 (theo BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Công văn số 4360/CNBC-TL ngày 07/7/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Bình Chánh có nội dung: "*Thửa đất số 488 tờ bản đồ số 05, có diện tích 1.695m^2 tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 930QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị P. Quá trình sử dụng đã bán cho ông Nguyễn Việt H 1.519m^2. Phần diện tích còn lại là 176m^2*".

- Căn cứ Công văn số 3241/UBND ngày 05/9/2023 của Ủy ban nhân dân xã Hưng Long, huyện Bình Chánh xác nhận:

"1. Vị trí nhà, đất: Nhà, đất thuộc một phần thửa 488, tờ bản đồ số 5 (tài liệu 02/CT-UB), tương ứng một phần thửa số 122, 123, tờ bản đồ số 33 (tài liệu bản đồ địa chính), ấp 5 xã Hưng Long, huyện Bình Chánh.

2. Quá trình kê khai, đăng ký sử dụng:

- Theo tài liệu 02/CT-UB: Thửa số 488, tờ bản đồ số 5, ghi nhận hộ Nguyễn Thị P đăng ký sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 930QSDĐ/HL ngày 25 tháng 9 năm 2001 cấp cho hộ Nguyễn Thị P, mục đích sử dụng đất: TLN.

Theo tài liệu bản đồ địa chính: Thửa số 122, tờ bản đồ 33, chủ sử dụng được ghi nhận ngoài thực địa tại thời điểm lập bản đồ là bà Nguyễn Thị B, diện tích 190,3m^2, loại đất: T; thửa số 123, tờ bản đồ 33, chủ sử dụng được ghi nhận ngoài thực địa tại thời điểm lập bản đồ là ông Trương Việt H, diện tích 1.644,1m^2, loại đất: TV.

3. Hiện trạng trên đất có căn nhà do hộ bà Nguyễn Thị B xây dựng không có giấy phép xây dựng trước ngày 01/7/2004, với kết cấu vách gạch, mái tôn, hiện đang được hộ bà Nguyễn Thị B trực tiếp quản lý sử dụng để ở. Căn nhà đủ điều kiện được tồn tại theo Điều 121 của Luật Xây dựng năm 2003 (do tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, ngày Luật Xây dựng năm 2003 có hiệu lực); Đồng

thời, qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã, căn nhà do hộ bà Nguyễn Thị B đang sử dụng để ở chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính hoặc Quyết định cưỡng chế buộc tháo dỡ."

- Căn cứ Công văn số 2959/UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân xã Hưng Long, huyện Bình Chánh xác nhận: "*Hiện nay trên đất có căn nhà do hộ bà Nguyễn Thị B xây dựng không có giấy phép xây dựng trước ngày 01/7/2004, với kế cấu vách gạch, mái tôn đang được hộ bà Nguyễn Thị B trực tiếp sử dụng để ở".*

- Căn cứ khoản 5 và khoản 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 quy định về 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; Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai".*

- Căn cứ Điều 255 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: "*Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu Toà án, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền chiếm hữu phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền tự bảo vệ tài sản thuộc sở hữu của mình, tài sản đang chiếm hữu hợp pháp bằng những biện pháp theo quy định của pháp luật".*

- Căn cứ khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản: "*1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."*

- Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thể hiện hiện trạng phần đất tranh chấp có 01 căn nhà tường tole và gạch, mái tôn, nền xi măng. Qua xác minh căn nhà trên xây dựng không phép, đủ điều kiện tồn tại, không bị xử phạt hành chính.

- Căn cứ kết quả định giá ngày 26/11/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới xác định: Giá trị quyền sử dụng đất là 1.058.286.000 đồng, giá trị công trình xây dựng là 104.531.550 đồng.

Từ những nhận định trên và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Nguyễn Văn D yêu cầu hộ gia đình bà Nguyễn Thị B trả phần đất có diện tích có diện tích 176m^2 thuộc một phần thửa đất số 488, tờ bản đồ số 05 (theo Tài liệu 02/CT-UB), tương ứng thuộc thửa 122-1, tờ bản đồ số 33 (theo BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T151913, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 930QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị P. Vị trí thuộc số (2) và (3) và (5) và (8) và (11) hiện trạng tỉ lệ 1/500 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/01/2025 cho hộ bà Nguyễn Thị P là có căn cứ và hợp pháp nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn là hộ bà B phần giá trị

tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới lập ngày 26/11/2020 với số tiền là 104.531.550 (Một trăm lẻ bốn triệu năm trăm ba mười mốt nghìn năm trăm năm mươi) đồng.

* Bị đơn có yêu cầu nguyên đơn ông D hỗ trợ di dời xác căn nhà bà B cùng các con đang ở qua phần đất kế bên để gia đình bà B có nhà sinh sống. Hội đồng xét xử nhận thấy căn nhà đã được xây cất từ lâu (trước ngày 01/7/2004), có hiện trạng cũ kỹ mục nát, việc tháo dỡ và di dời căn nhà trên sẽ làm hư hỏng và không còn nguyên vẹn các vật liệu bị tháo dỡ. Mặt khác, hiện nay bà B chưa chứng minh được phần đất kế bên thuộc thửa đất nào? Có thuộc quyền sử dụng của bà B hay không và nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu này của bà B nên không có cơ sở xem xét yêu cầu này của bà B.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xét.

[4] Chi phí tố tụng gồm:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo Phiếu thu ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh; Chi phí đo đạc số tiền 5.209.475 (Năm triệu hai trăm lẻ chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng theo Hợp đồng số 12178/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 28/3/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Các chi phí này nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Chi phí định giá tài sản số tiền 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh; Chi phí đo đạc số tiền 9.357.539 (Chín triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi chín) đồng theo Hợp đồng số 16436/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 26/6/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Hồ Chí Minh; Chi phí đo đạc bổ sung số tiền 2.337.308 (Hai triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm lẻ tám) đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 8 ngày 06/01/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Các chi phí này nguyên đơn đã tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn các chi phí trên.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử 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. Tuy nhiên, bà B là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH nên bà B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 255, khoản 1 Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 4, khoản 1 Điều 12, khoản 5 và khoản 7 Điều 166 Luật đất đai (sửa đổi bổ sung năm 2013);

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D.

2. Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị B gồm: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1947; ông Nguyễn Minh V, sinh năm: 1984; bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm: 1990; trẻ Nguyễn Vũ P, sinh ngày 12/8/2010; trẻ Nguyễn Minh T, sinh ngày 09/7/2017 có trách nhiệm trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị P phần đất có diện tích 176m^2 thuộc một phần thửa đất số 488, tờ bản đồ số 05 (theo Tài liệu 02/CT-UB), tương ứng thuộc thửa 122-1, tờ bản đồ số 33 (theo BĐĐC) tọa lạc tại xã Hưng Long, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T151913, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 930QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 25/9/2001 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị P. Vị trí thuộc số (2) và (3) và (5) và (8) và (11) hiện trạng tỉ lệ 1/500 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/01/2025.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D hỗ trợ cho bị đơn là hộ bà Nguyễn Thị B phần giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới lập ngày 26/11/2020 với số tiền cụ thể là 104.531.550 (Một trăm lẻ bốn triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm năm mươi) đồng.

Việc thi hành án được thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 2.200.000 (Hai triệu hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0031175 ngày 04/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về các chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn các khoản tiền chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng gồm Chi phí định giá tài sản số tiền 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh; Chi phí đo đạc số tiền 9.357.539 (Chín triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi chín) đồng theo Hợp đồng số 16436/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 26/6/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Hồ Chí Minh; Chi phí đo đạc bổ sung số tiền 2.337.308 (Hai triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm lẻ tám) đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 8 ngày 06/01/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng cộng là 26.694.847 (Hai mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy) đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền 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.

7. Bản án này 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 thoả 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:
- Các đương sự (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự cùng cấp (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).

2 000005 393204

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

Trần Thị Thanh Huyền