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: 113/2025/DS-ST
Ngày: 21-02-2025
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 Phạm Thị Kim Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Ẩn.

2. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Kiểm sát viên

Vào ngày 18 tháng 02 và ngày 21 tháng 02 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 459/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1037/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử ngày 13/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2025/QĐST-DS ngày 11/02/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lại Thị C, sinh năm: 1951.

Địa chỉ: D khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1980. Địa chỉ: D khu phố H, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 14/4/2022) – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn S, sinh năm: 1929 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940.

Cùng địa chỉ: U ấp Q, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Ngô Kim H, sinh năm 1964. Địa chỉ: C ấp B, xã A, huyện Y, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 20/12/2022) – có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Hoàng K, sinh năm 1961. Địa chỉ: C ấp B, xã B, huyện V, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 20/12/2022) – có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1941.

Địa chỉ: D khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 27/10/2022; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2024; bản tự khai ngày 20/12/2022; biên bản làm việc ngày 22/12/2022; biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 28/11/2024 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là Bà Lại Thị C có ông Nguyễn Minh T đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2001, Bà C có mua 01 phần đất của ông Nguyễn Văn Ti (ông Ti đã có Giấy chứng nhận), hai bên có tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp giấy và Bà C đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 380605, số thửa 322, tờ bản đồ số 06, cấp ngày 03/01/2002. Gia đình Bà C đã trực tiếp canh tác sử dụng liên tục, ổn định phần đất này từ năm 2002 đến nay mà không có ai tranh chấp hay khiếu nại. Năm 2021, Bà C có làm hàng rào bảo vệ đất, trong quá trình làm hàng rào, gia đình Ông Ngô Văn S là chủ sử dụng thửa đất 209, tờ bản đồ số 45 (BĐĐC tiếp giáp với phần đất của Bà C đã ngăn cản, hăm dọa và xô ngã các cọc bê tông xi măng (03 cọc) tại vị trí phần đất tiếp giáp giữa đất của Bà C và Ông Ngô Văn S. Gia đình Ông S cho rằng Bà C đã cắm ranh chồng lấn qua phần đất của Ông S, gia đình Ông S đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Bình Chánh yêu cầu giải quyết.

Ngày 19 tháng 03 năm 2021, UBND xã Bình Chánh hòa giải lần 01 nhưng do bên đại diện Bà Lại Thị C không có giấy ủy quyền tham dự nên xã chưa tiến hành hòa giải.

Ngày 15 tháng 04 năm 2022, UBND xã Bình Chánh hòa giải lần 02, các bên đồng ý với kết luận của người chủ trì hòa giải là UBND xã Bình Chánh cho giấy giới thiệu để Bà Lại Thị C liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ xác định lại ranh và thống nhất theo ranh sau khi đo vẽ, chi phí đo vẽ do Bà Lại Thị C tự chịu.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, Trung tâm đo đạc bản đồ đã thực địa đo đạc xác định lại ranh đất theo yêu cầu của UBND xã Bình Chánh. Ngày 12 tháng 07 năm 2022, Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản đồ hiện trang vị trí - áp ranh.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, UBND xã Bình Chánh có biên bản làm việc với hai bên để công bố Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, chuẩn bị công tác cắm ranh

mốc. Tuy nhiên, gia đình Ông Ngô Văn S vẫn không đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập.

Theo như 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 04/10/2024 thì Bà C yêu cầu Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 345, 6m^2 thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 06, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 02/CT-UB) do Bà C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc vị trí (4) và (8).

Nguyên đơn thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thẩm định giá, thống nhất với kết quả đo vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2024.

Tại bản tự khai ngày 22/12/2022; biên bản làm việc ngày 22/12/2022; biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 28/11/2024 và tại phiên tòa hôm nay bị đơn Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C có người đại diện hợp pháp là Bà Ngô Kim H và Ông Ngô Hoàng K trình bày:

Trước năm 2006, hai bên gia đình Bà C và gia đình Ông S đã xảy ra tranh chấp, diện tích đất chồng lấn ranh khoảng 45m^2 – 60m^2, chồng lấn là đất của Ông S mà cấp giấy cho Bà C. Bên gia đình Ông S và bà C có kiện gia đình Bà C ra xã về việc chồng lấn ranh này.

Ban đầu Bà C kiện diện tích khác nay bên Bà C tranh chấp diện tích đất khác, Ông K và Bà H khẳng định diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ ông bà (cha ông bà là Ông S, mẹ ông bà là bà C), nguồn gốc do ông bà nội cho lại cha mẹ ông bà, cho lâu rồi, sau đó cha mẹ ông bà quản lý, sử dụng từ năm 1963 cho đến nay. Sau này Bà C mới nhận chuyển nhượng đất của ông Tiệm năm 2001. Ông S bắt đầu xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước năm 2006 nhưng mãi đến năm 2010 thì bộ hồ sơ mới đầy đủ, cho đến ngày 12/3/2018 thì Ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 209, tờ bản đồ số 45 (tài liệu BĐĐC), tương ứng 01 phần các thửa 196, 206, 207, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 1.366m^2, loại đất trồng cây lâu năm, cấp giấy số bìa CI 089930.

Năm 2020, bên Bà C đã phá vỡ vị trí ranh đất ban đầu ở phần đất trống thuộc vị trí số (8) theo như 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 04/10/2024, Bà C dùng kobe móc đất làm giồng trồng cây chuối, cây xoài, Bà C làm hàng rào bằng cách trồng mấy cây cột xi măng nhưng gia đình ông bà có báo Uỷ ban nhân dân xã Bình Chánh ngăn chặn không cho làm nhưng Bà C vẫn làm. Sau đó Ông K có nhổ một số cột xi măng của bên kia do nằm bên phần đất của cha mẹ ông bà.

Ông K và Bà H khẳng định Ông S, bà C sử dụng đất thực tế đúng diện tích đã từ thời xa xưa ông bà tổ tiên để lại.

Trước yêu cầu khởi kiện của Bà C thì Ông S, bà C không đồng ý toàn bộ yêu cầu của Bà C vì cha mẹ ông bà không có lấn chiếm.

Ông K và Bà H không có ý kiến gì về chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thẩm định giá, ông bà không đồng ý với kết quả đo vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2024 vì đo vẽ không đúng với hiện trạng đất tranh chấp nhưng Ông K và Bà H không có yêu cầu đo đạc lại.

Tại bản tự khai ngày 25/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông là chồng của Bà Lại Thị C, ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Bà C là yêu cầu bị đơn Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C trả lại cho Bà C diện tích 345, 6m^2 thuộc 01 phần thửa 322, tờ bản đồ số 06, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 02/CT-UB).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 345, 6m^2 thuộc 01 phần thửa 322, tờ bản đồ số 06, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 02/CT-UB).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1] Bà Lại Thị C khởi kiện Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc 01 phần thửa 322 tờ bản đồ số 06, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, do phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về áp dụng pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện vào năm 2022 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

[3] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn B có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

[5] Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 380605, vào sổ cấp GCN số: 1628 QSDĐ/Bình Chánh ngày 03/01/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho Bà Lại Thị C, Bà Lại Thị C được quyền sử dụng 1205 m^2 đất thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 02/CT-UB), thửa 322 phân chiết từ thửa 207.

[6] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 089930, vào sổ cấp GCN số: CH 03793 vào ngày 12/03/2018, UBND huyện Bình Chánh cấp cho Ông Ngô Văn S, theo đó Ông S có quyền sử dụng đất đối với thửa 209, tờ bản đồ số 45, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu BĐ ĐC) tương ứng một phần các thửa 196, 206, 207 tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB).

[7] Căn cứ 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 04/10/2024, đo đạc theo sự hướng dẫn ranh của các bên đương sự thể hiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 345,6 m^2 thể hiện ở vị trí số (4) và (8) thuộc 01 phần thửa số 322, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) do Bà Lại Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Căn cứ Công văn số: 1773/UBND ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Tòa như sau: Nguồn gốc, quá trình sử dụng, đăng kí kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 322, tờ bản đồ số 06 thuộc ấp 3, xã Bình Chánh do Bà Lại Thị C sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1628/QSDĐ/Bình Chánh ngày 03/01/2022 và phần đất trên hiện do Bà Lại Thị C đang quản lý sử dụng.

[9] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 21/3/2023, phần đất các bên tranh chấp thuộc 01 phần thửa số 322, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB), trên đất có một số cây tạp như trâm bầu và cỏ dại không có giá trị. Theo lời trình bày của hai bên thì trên đất không có công trình kiến trúc, công trình xây dựng hay vật nuôi gì.

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

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

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

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

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

[15] Xét thấy, hai bên thừa nhận thửa đất 322, tờ bản đồ số 6, xã Bình Chánh, Bà Lại Thị C mua lại của ông Nguyễn Văn Tiệm, Bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 345,6 m^2 thể hiện ở vị trí số (4) và (8) thuộc 01 phần thửa số 322, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB). Hội đồng xét xử xét thấy phần đất tại vị trí số (4) và (8) không nằm trong chồng lấn ranh giữa thửa đất 209 (Ông S được cấp giấy) và thửa đất 322 (Bà C được cấp giấy), hai vị trí này nằm trong quyền sử dụng đất của Bà C, ngày 03/01/2002 Bà C đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Xét thấy, ngày 02/01/2022 Bà C có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa 322 cho ông Ngô Khánh Trung, sinh năm 1982. Địa chỉ: D15/41 tổ 15 ấp 4, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tuy nhiên giữa hai bên đã thanh lý hợp đồng vào ngày 24/02/2022 nên Hội đồng xét xử không đưa ông Ngô Khánh Trung vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Đại diện bị đơn trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không lấn chiếm, bị đơn sử dụng đất thực tế đúng diện tích đã từ thời xa xưa ông bà tổ tiên để lại, không đồng ý với kết quả đo vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2024 vì đo vẽ không đúng với hiện trạng nhưng lại không yêu cầu đo đạc lại. Bị đơn trình bày năm 2006 giữa gia đình Bà C và gia đình Ông S có tranh chấp diện tích chồng lấn ranh khoảng 45m^2-60m^2 và cung cấp tài liệu gồm các biên bản hòa giải năm 2006 tại UBND xã Bình Chánh. Tuy nhiên, tại Công văn số: 760/VPĐK ngày 24/3/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh thuộc Phòng tài nguyên và môi trường huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp Tờ trình số: 23/TTr-UBND ngày 21/01/2014 của UBND xã Bình Chánh có thể hiện nội dung: UBND xã Bình Chánh đề xuất thu hồi một phần thửa 207, tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích 45,6m^2 trên Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 1628/QSDĐ/Bình Chánh ngày 03/01/2002 của hộ Bà Lại Thị C do cấp sai ranh lý thuyết là không đúng, đề nghị UBND xã Bình Chánh hướng dẫn Ông Ngô Văn S liên hệ đơn vị đo đạc để lập Bản vẽ phân chiết diện tích mà Ông S đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335/QSDĐ ngày 25/4/1995 của hộ ông Nguyễn Văn Tiệm (diện tích chồng ranh là bao nhiêu) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1628/QSDĐ/Bình Chánh ngày 03/01/2002 của hộ Bà Lại Thị C (diện tích chồng ranh là bao nhiêu). Sau khi có bản vẽ phân chiết diện tích cần thu hồi thì UBND xã Bình Chánh đề xuất diện tích thu hồi theo Bản vẽ. Sau thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh có công văn phúc đáp UBND xã Bình Chánh nêu trên thì bị đơn không cung cấp tài liệu nào thể hiện diễn biến tiếp theo của vụ việc, đến ngày 12/3/2018, Ông S được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 209, tờ bản đồ số 45, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu BĐ ĐC) tương ứng một phần các thửa 196, 206, 207 tờ bản đồ số 06 (tài liệu 02/CT-UB) nhưng Ông S không có ý kiến gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, do đó đại diện bị đơn không đồng ý trả lại cho nguyên đơn diện tích 345,6m^2 thuộc 01 phần thửa 322, tờ bản đồ số 06, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 02/CT-UB) là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Lời đề nghị của Viện kiểm sát chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[18] Từ những phân tích trên, đối chiếu với các điều luật vừa nêu, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C trả lại cho Bà Lại Thị C phần đất có diện tích 345,6 m^2 thuộc 01 phần thửa số 322, tờ bản đồ số 06, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 380605, vào sổ cấp GCN số: 1628/QSDĐ/Bình Chánh, ngày 03/01/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho Bà Lại Thị C thể hiện ở vị trí số (4) (diện tích 35,7 m^2) và vị trí số (8) (diện tích 309,9 m^2) trên bảng thống kê diện tích theo như Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2024.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[19] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được 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.

Theo chứng thư thẩm định giá số: 01TA-HBC/11/23/CTM ngày 08/11/2023 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới, giá đất 2L là 5.120.000 đồng/1m^2, diện tích đất phải trả là 345,6 m^2 có giá trị là 345,6m^2 x 5.120.000 đồng = 1.769.472.000 đồng. Như vậy Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản

có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng = 65.084.160 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi năm 2009 và 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 nên Ông S và bà C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do Bà Lại Thị C là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi năm 2009 và 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 nên Bà C được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[20] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 24.056.945 (hai mươi bốn triệu không trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi lăm) đồng, nguyên đơn Bà Lại Thị C đã nộp xong cho các cơ quan đo vẽ, định giá. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Bà Lại Thị C số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Căn cứ Điều 164, 175 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lại Thị C đối với Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả lại cho Bà Lại Thị C phần đất có diện tích 345,6 m^2 thuộc 01 phần thửa số 322, tờ bản đồ số 06, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 380605, vào sổ cấp GCN số: 1628/QSDĐ/Bình Chánh, ngày 03/01/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho Bà Lại Thị C thể hiện ở vị trí số (4) (diện tích 35,7 m^2) và vị trí số (8) (diện tích 309,9 m^2) trên bảng thống kê diện tích theo như Bản đồ hiện trạng vị trí -

xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/10/2024.

2. Về án phí:

Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng là 24.056.945 (hai mươi bốn triệu không trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi lăm) đồng. Ông Ngô Văn S và bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bà Lại Thị C số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Đương sự (4);
- Lưu hồ sơ vụ án (1)

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

Phạm Thị Kim Định