

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 110/2025/DS-ST

Ngày: 30/9/2025

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất và Yêu
cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị Ngân.
2. Ông Lê Ngọc Phi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022 và yêu cầu phản tố thụ lý số 02/2024/TBTL-YCPT ngày 16 tháng 8 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lương Hòa H, sinh năm 1975 và bà Lê Thu H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A khu phố B, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, khu phố B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thanh T, sinh năm 1998. (có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Đồng Thị Hạnh, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 25-11-2021.

Địa chỉ: Phòng A, lầu B, Tòa nhà C, phường D, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Phòng A, lầu B, Tòa nhà C, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Thành Tr là Luật sư Văn phòng Luật sư A Luật thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 12-12-2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân Th, chức danh: Công chức Phòng Kinh tế xã A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thúy P, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ A, thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh); (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thúy P: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 12-12-2024.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); (có mặt)

4. Ông Trần Đình N, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ A, khu phố B, thị trấn C, huyện D, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là ấp B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H do bà Đặng Thị Thanh T làm đại diện, trình bày: Do có nhu cầu sử dụng đất nên vào ngày 06-01-2021, vợ chồng ông H, bà H có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Đình N (vợ là bà Trần Thị Ngọc V) thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 09, có diện tích 10.271m², tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 06-01-2021. Ngày 26-01-2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C xác nhận nội dung chỉnh lý tên chủ sử dụng đất tại trang tư của Giấy chứng nhận số BO 181695, cấp ngày 18-7-2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Ph sang tên ông H, bà H.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, khi được chỉ ranh và đo đạc thủ công nhận thấy diện tích đất thực tế so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích tương đối đủ. Trong đó, chỉ có một phần căn nhà bị đơn (ông Nguyễn Văn T) đang sử dụng có lấn qua phần đất mà ông H, bà H nhận chuyển nhượng nhưng do đo đạc thủ công hơn nữa tại thời điểm này ranh giới giữa phần đất ông H, bà H nhận chuyển nhượng với phần đất giáp đất ông Nguyễn Văn T cũng không rõ ràng và thấy phần diện tích đất có căn nhà ông T đang sử dụng cũng không nhiều so với tổng diện tích nhận chuyển nhượng nên ông bà không có ý kiến và không yêu cầu lập biên bản ghi nhận ý kiến của các bên về nội dung này.

Khoảng đầu tháng 6/2021, khi chuẩn bị xây dựng tường rào nên ông H có thuê Công ty đo đạc Trắc Địa Sài Gòn tiến hành đo đạc để xác định lại ranh đất theo tọa độ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả đo đạc cũng xác định diện tích đất trên thực tế ông H, bà H nhận chuyển nhượng đúng với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi ông H tiến hành xây dựng hàng rào theo đúng ranh đất được cấp Giấy thì ông Nguyễn Văn T lại cho rằng phần đất có diện tích khoảng 800m², giáp ranh với nhà, đất của ông T thuộc quyền sử dụng của ông T. Sau đó, ông T đã ngang nhiên làm hàng rào trái phép bằng cây bông gòn trên đất của ông H, bà H. Ông H, bà H đã gửi đơn yêu cầu hòa giải lên Ủy ban nhân dân xã C nhưng kết quả hòa giải không thành.

Trước đây, ông H, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại phần diện tích đất khoảng 800m², là một phần của thửa đất số 84, tờ

bản đồ số 09 cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế theo bản vẽ ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thể hiện phần đất ông T đang sử dụng lấn ranh đất của ông, bà có diện tích 912,9 m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135) nên ông, bà yêu cầu ông T và vợ của ông T là bà Đỗ Thúy P phải có nghĩa vụ tháo dỡ đối với phần nhà xây dựng trái phép, di dời toàn bộ cây trồng có trên đất để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho ông H, bà H;

Đối với phần đất có diện tích 36,6m², là một phần của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09, theo kết quả đo vẽ thể hiện đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 711723 ngày 15-01-2015 cho ông T nên ông H, bà H không yêu cầu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0181695, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CHO1593 ngày 18-7-2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Ph, cập nhật biến động sang tên ông H, bà H ngày 26-01-2021 đối với phần đất có diện tích 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) và công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông T, bà P thì ông H, bà H không đồng ý, vì:

Quá trình nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09, đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Phần diện tích đất 912,9 m² mà bị đơn đang sử dụng theo kết quả đo vẽ là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), xã B (Nay là xã C), đã được cấp giấy cho nguyên đơn. Theo nguyên đơn, lý do bị đơn cho rằng đất của bị đơn thiếu diện tích vì theo kết quả đo vẽ thể hiện bị đơn chưa sử dụng hết phần đất có diện tích 914,5m², là một phần của thửa đất số 184, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), xã B (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bị đơn.

Ông H, bà H đồng ý theo bản vẽ ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh) và Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện C, không yêu cầu định giá lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thực tiễn tranh tụng tại phiên tòa cho thấy trong phần diện tích đất vợ chồng bị đơn đang sử dụng có 912,9m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của

nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO1593 ngày 18-7-2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Ph, cập nhật biến động sang tên ông H, bà H ngày 26-01-2021 đối với phần đất có diện tích 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135) và công nhận phần diện tích đất này cho ông T, bà P. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông T, bà P phải tháo dỡ nhà xây dựng trái phép, di dời toàn bộ cây trồng có trên phần diện tích đất 912,9 m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09, xã B (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thúy P và người đại diện ông Phạm Văn Ng trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), có diện tích 2.060m², xã B, huyện C (Nay là xã C, 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 CL 567987 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 22-5-2018 cho ông T, bà P là do ông bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn H.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất của vợ chồng ông H đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO181693 ngày 18-7-2013. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng ngày 30-11-2017. Phần đất này có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất, phía Nam giáp đất con gái của ông Nguyễn Văn Ph (ông Ph là cha của ông Nguyễn Văn H), phía Tây giáp phần đất của ông Lương Hòa H, phía Bắc giáp đất của ai ông T, bà P không biết. Giữa phần đất của vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng với các thửa phần đất giáp ranh đều có ranh giới rõ ràng, trong đó cả phần đất giáp với đất ông H cũng có hàng ranh là cây dâm bụt, có từ trước khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông H. Trên phần đất này có trồng sẵn tiêu đã thu hoạch và 01 căn nhà xây cấp 4 tọa lạc tại phía Nam của thửa đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông, bà đã canh tác ổn định không có ai tranh chấp cho đến khi ông H nhận chuyển nhượng lại phần đất giáp phía Tây đất của gia đình ông, bà.

Nay, ông H, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà P phải trả lại phần đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C có diện tích là 912,9 m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), xã B (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) ông, bà không đồng ý, vì ông, bà hoàn toàn không lấn chiếm đất của ông H, bà H.

Ngày 16-8-2024, ông T đã có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 181695 ngày 18-7-2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Ph, cập nhật biến động sang tên ông H, bà H ngày 26-01-2021 đối với phần đất có diện tích 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) và công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà P.

Ông T, bà P đồng ý theo bản vẽ ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh) và Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Châu Đức, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, trình bày:

1. Ông Nguyễn Văn H: Trước đây, vợ chồng ông H là chủ sử dụng của thửa đất 184, tờ bản đồ số 09, có diện tích 2.060m², tọa lạc tại xã B, huyện C (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh); đất đã được UBND C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 181693 ngày 18-7-2013 cho vợ chồng ông. Nguồn gốc thửa đất này do cha mẹ của ông H (Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1955 và bà Lê Thị H sinh năm 1955, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) tặng cho vào năm 2013. Việc tặng cho giữa hai bên có làm hợp đồng tặng cho, được Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng vào ngày 14-6-2013.

Sau đó, vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, được Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng ngày 30-11-2017. Thửa đất này có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp phần đất của cha mẹ ông H (sau này vợ chồng ông H, bà H nhận chuyển nhượng lại), có hàng ranh được cắm bằng 02 cọc đến 03 cọc sắt và kéo thẳng hết đất, từ hàng ranh này đến bức tường nhà của vợ chồng ông (do cha mẹ của ông xây cho vợ chồng vào năm 2013) là một khoảng xa nhưng ông không nhớ bao nhiêu mét; phía Nam giáp đất em gái của ông H là bà Nguyễn Thị H nhưng không có hàng ranh; phía Bắc giáp ranh với đất ông Ph, bà Y (họ, tên, năm sinh ông không biết rõ) có hàng rào được trồng bằng cây dâm bụt.

Nay, ông H, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà P phải trả lại phần đất có diện tích đất 912, 9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135) cho ông H, bà H theo kết quả đo vẽ ngày 01-8-2025

của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thì ông không có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Ông Trần Đình N: Vợ chồng ông trước đây là chủ sử dụng của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09, có diện tích 10.271m², tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, 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 B0181695, số vào sổ cấp GCN CHO1593, do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 18-7-2013.

Nguồn gốc thửa đất trên do vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Ngọc H (Ông N không nhớ chính xác năm nhận chuyển nhượng), cập nhật biến động sang tên ông N vào Giấy chứng nhận ngày 19-8-2020.

Sau đó, vợ chồng ông cũng đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông N là người trực tiếp chỉ ranh đất cho ông H. Hiện trạng thửa đất lúc chuyển nhượng cho ông H có tứ cận, ranh giới như sau: Phía Bắc có hàng rào được trồng bằng cây dâm bụt (giáp ranh với đất ai ông N không biết); phía Nam có hàng rào được làm bằng kẽm gai và cọc bê-tông (giáp ranh đất ai ông N không biết); phía Tây tiếp giáp với đường, có một phần hàng rào được trồng bằng cây dâm bụt; phía Đông giáp đất ông T, hàng ranh giữa phần đất của ông và đất của ông T là 02 cọc sắt đến 03 cọc sắt và kéo thẳng (cọc sắt này có sẵn từ lúc ông nhận chuyển nhượng từ ông D và do ông D chỉ) và từ hàng ranh này đến căn nhà của ông T, bà P là một khoảng cách xa (ông không nhớ bao nhiêu mét).

Nay, ông H, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà P phải trả lại phần đất có diện tích 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135) cho ông H, bà H theo kết quả đo vẽ ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Châu Đức thì ông không có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì điều kiện đi lại khó khăn, bận công việc gia đình nên xin Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh):

Phần diện tích đất tranh chấp liên quan đến nội dung vụ án hiện Tòa án thụ lý, giải quyết thuộc thửa đất số 84 và thửa đất số 184, tờ bản đồ địa chính số 09 (tờ bản đồ mới số 135), tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) (02 thửa đất này được tách ra từ thửa đất

số 84); đất đã được UBND huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) số K 794484 ngày 16-10-1997 cho ông Nguyễn Văn Ph.

Đến năm 2013, ông Nguyễn Văn Ph đã lập thủ tục tách thửa đất số 84 thành các thửa đất số 183 (diện tích 2.006m²), thửa đất số 184 (diện tích 2.060m²), thửa đất số 185 (diện tích 500m²) và phần diện tích còn lại của thửa đất số 84 có diện tích 10.271m². Việc đo đạc, tách thửa đất được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C) trích đo thể hiện tại Sơ đồ vị trí xác nhận ngày 12-6-2013.

Sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa đất, ông Nguyễn Văn Ph đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân khác; trong đó đã tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 2.060m², thuộc thửa đất số 184, cho ông Nguyễn Văn H (sau này đã chuyển quyền lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P); chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 10.271m², thuộc thửa đất số 84, cho ông Nguyễn Thanh D và vợ là bà Nguyễn Ngọc H (nay chủ sử dụng đất là ông Lương Hòa H và vợ là bà Lê Thu H).

Quá trình giải quyết hồ sơ tách thửa đất và chuyển quyền sử dụng đất đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân huyện chưa nhận được đơn thư phản ánh, khiếu nại nào liên quan đến quyền sử dụng đất này.

Đối với nội dung trong phạm vi đất tranh chấp có phần diện tích đất 914,5m² theo kết quả đo vẽ thể hiện là đường đi hiện hữu (đường đất). Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ địa chính qua các thời kỳ phần diện tích đất này được xác định thuộc một phần diện tích của thửa đất số 184, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 567986 ngày 22 tháng 5 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Đỗ Thúy P. Trong khi đó, theo Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, định hướng đến năm 2050 của huyện C (cũ) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2025 thể hiện có con đường đi này (Dự án chưa có chủ trương đầu tư, cũng như chưa có thông báo thu hồi đất).

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà P); người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và

người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 105, 115, 163, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203, Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 912,9m², là một thửa số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), xã B (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị căn nhà, cây trồng có trên đất tranh chấp cho bị đơn theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông T, bà P và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 181695, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01593 ngày 18-7-2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Ph, cập nhật biến động sang tên ông H, bà H ngày 26-01-2021, đối với diện tích đất 912,9 m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), xã B (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng, di dời cây trồng có trên đất để trả lại phần đất lấn chiếm của nguyên đơn; bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến

hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân huyện C) và người đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình N vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H do bà Đặng Thị Thanh T làm đại diện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P phải tháo dỡ, di dời đối với phần nhà xây dựng trái phép, cây trồng có trên đất để trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 912,9 m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo kết quả đo vẽ ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng:

Ngày 16-10-1997, ông Nguyễn Văn Ph (Cha của ông Nguyễn Văn H) được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) số K 794484, đối với thửa đất số 84, có diện tích 15.160m², tờ bản đồ địa chính số 09, xã B, mục đích sử dụng là đất ở (ONT=300m²), đất trồng cây lâu năm (CLN = 14.869m²). Năm 2013, ông Nguyễn Văn Ph đã lập thủ tục tách thửa đất số 84 thành các thửa đất số 183 (diện tích 2.006m²), thửa đất số 184 (diện tích 2.060m²), thửa đất số 185 (diện tích 500m²) và phần diện tích còn lại của thửa đất số 84, có diện tích 10.271m².

Sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa, ông Nguyễn Văn Ph đã tặng cho quyền sử dụng đất cho các người con, trong đó có ông Nguyễn Văn H được tặng cho thửa đất số 184 (diện tích 2.060m²). Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09, xã B đã được UBND huyện C cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 181695 ngày 18-7-2013 cho ông Nguyễn Văn Ph.

Nguồn gốc của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), có diện tích 10.271m², xã B (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh); đất đã được UBND huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 181695 ngày 18-7-2013, đến ngày 26-01-2021 chỉnh lý sang tên ông H, bà H, trong đó

có phần diện tích đất 912,9 m² hiện các bên đang tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph (vợ là bà Lê Thị H) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh D (vợ là bà Nguyễn Ngọc H) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 09-9-2019;

Ngày 04-8-2020, vợ chồng ông Nguyễn Thanh D đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Đình N (vợ là bà Trần Thị Ngọc V) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 04-8-2020.

Ngày 06-01-2021, vợ chồng ông Trần Đình N đã chuyển nhượng lại cho ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng C công chứng số 38, Quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-01-2021. Ngày 26-01-2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C xác nhận nội dung chỉnh lý tên chủ sử dụng đất tại trang tư của Giấy chứng nhận số BO 181695, cấp ngày 18-7-2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Ph sang tên ông H, bà H.

Nguồn gốc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), có diện tích 2.060m², tọa lạc tại xã B, huyện C (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh); đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 567987 ngày 22-5-2018 cho ông T, bà P là do vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph (vợ là bà Lê Thị H) tặng cho con trai là ông Nguyễn Văn H, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 14-6-2013. Sau khi hoàn thành thủ tục tặng cho, ông Nguyễn Văn H đã được UBND huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 181693 ngày 18-7-2013.

Ngày 30-11-2017, ông Nguyễn Văn H đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 30-11-2017. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, đến ngày 04-4-2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C xác nhận nội dung chỉnh lý tên chủ sử dụng đất tại trang ba của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 181693 cấp ngày 18-7-2013 cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P. Ngày 22-5-2018, ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 567987 ngày 22-5-2018 sau khi hoàn thành thủ tục cấp đổi.

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không làm thủ tục đo vẽ lại mà chỉ chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn cũng xác định do ranh giới giữa hai thửa đất không rõ ràng, không có hàng rào kiên cố nên nguyên đơn cũng chỉ sử dụng phần diện tích đất đến phần giáp vách căn nhà xây bằng gạch của bị đơn. Sau khi Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án và Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai đo vẽ đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của hai bên thì nguyên đơn mới dùng tôn để làm tường rào tạm thời cặp sát vách nhà của bị đơn nhằm để bảo vệ tài sản của nguyên đơn.

Nguyên đơn, bị đơn, bà P, ông H, ông N đều xác định tại thời điểm các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84 và thửa đất số 184 thì trên thửa đất số 84 và thửa đất số 184 đã có căn nhà xây bằng gạch từ trước của ông H và chính là căn nhà hiện bị đơn đang sử dụng.

[2.2] Về việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất:

-Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H:

Ngày 06-01-2021, ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Đình N thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09, có diện tích 10.271m², tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh); đất đã được UBND huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO181695 ngày 18-7-2013, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 38, Quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-01-2021. Ngày 26-01-2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C xác nhận nội dung chỉnh lý tên chủ sử dụng đất tại trang tư của Giấy chứng nhận số BO 181695, cấp ngày 18-7-2013 đứng tên ông Nguyễn Văn Ph sang tên ông H, bà H.

Ngày 30-11-2017, ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn H thửa đất số 184, tờ bản đồ số 09, có diện tích 2.060m², xã B (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 30-11-2017. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đến ngày 04-4-2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C xác nhận nội dung chỉnh lý tên chủ sử dụng đất tại trang ba của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 181693 cấp ngày 18-7-2013 cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P. Ngày 22-5-2018, ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà

Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 567987 ngày 22-5-2018.

Trong quá trình kê khai, cấp giấy (lần đầu), thủ tục chuyển nhượng, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84 và thửa đất số 184, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), xã B, huyện C (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) không có ai khiếu nại kể cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3]. Về ranh giới theo hiện trạng sử dụng giữa thửa đất số 84 (của nguyên đơn) và thửa đất số 184 (của bị đơn), tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), xã B, huyện C (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh):

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình N xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ chủ đất trước ranh giới giữa thửa đất số 84 của ông N với thửa đất số 184 của ông Nguyễn Văn H đã có hàng ranh được cắm bằng 02 cọc sắt đến 03 cọc sắt và trên phần đất của thửa đất số 184 có sẵn 01 căn nhà xây bằng gạch của ông Nguyễn Văn H. Theo ông N ranh giới hiện tại giữa đất của nguyên đơn và bị đơn cũng chính là ranh tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng lại từ chủ đất trước và sau đó ông N chuyển nhượng lại cho nguyên đơn (ông H, bà H).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H xác định tại thời điểm ông H được cha là ông Nguyễn Văn Ph tặng cho quyền sử dụng đất, trên đất đã có sẵn căn nhà xây có tường gạch. Theo ông H, ranh giới hiện tại giữa đất của nguyên đơn và bị đơn cũng chính là ranh đất tại thời điểm ông được tặng cho và sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà P.

Nguyên đơn cũng xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã thấy có 01 căn nhà xây có tường gạch mà bị đơn đang sử dụng nhưng vì chỉ kiểm tra thủ công và thấy diện tích có phần căn nhà tọa lạc trên đất của nguyên đơn cũng không nhiều nên nguyên đơn không có ý kiến gì.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì hàng ranh được trồng bằng cây dâm bụt, cọc sắt được cắm làm mốc giới theo trình bày của bị đơn, ông H, ông N hiện không còn mà chỉ có hàng rào được dựng bằng tôn như nguyên đơn trình bày.

Hiện các bên cũng không thỏa thuận được về ranh giới nên theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về ranh giới giữa các bất động sản thì không có cơ sở để công nhận ranh giới giữa thửa đất số 84 và thửa đất số 184 là ranh giới theo hiện trạng sử dụng.

[2.4]. Về kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp:

Theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thể hiện, trong tổng diện tích đất bị đơn đang sử dụng (ranh theo hiện trạng và cũng là ranh theo chỉ ranh của bị đơn) có phần diện tích đất 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn (ông H, bà H) còn phần diện tích đất 914,5m², trên thực tế là đường đi hiện hữu (đường đất) nhưng là một phần của thửa đất số 184 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn (tức bị đơn đang sử dụng thiếu phần diện tích đã được cấp Giấy).

Theo công văn số 1624/UBND-TNMT ngày 10-5-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện C là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc Ý kiến về vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 30/2022/TLST-DS ngày 18-02-2022 theo đơn khởi kiện của ông Lương Hòa H và bà Lê Thu H và Công văn số 2463/UBND-NNMT ngày 20-6-2025 của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) về việc phúc đáp văn bản số 416/TA ngày 10-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh), thấy:

Quá trình tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 84 và 184 đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Riêng đối với phần diện tích đất 914,5m², trên thực tế là đường đi hiện hữu (đường đất) nhưng qua rà soát hồ sơ địa chính qua các thời kỳ phần diện tích này được xác định thuộc một phần diện tích của thửa đất số 184, tờ bản đồ số 09, xã B và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 567987 ngày 22-5-2018 cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P. Còn theo Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, định hướng đến năm 2050 của huyện Châu Đức đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2025 thể hiện có con đường đi này (Dự án chưa có chủ trương đầu tư, cũng như chưa có thông báo thu hồi đất).

Do đó, có căn cứ để xác định ranh giới giữa thửa đất số 84 và 184 là ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 181695 do UBND huyện C cấp ngày 18-7-2013, cập nhật biến động sang tên ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H ngày 26-01-2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 181693 ngày 18-7-2013, ngày 04-4-2018 cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P; ngày 22-5-2018, ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 567987 ngày 22-5-2018.

Đối chiếu với kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C thể hiện trong phần diện tích đất thực tế bị đơn đang sử dụng có lấn ranh thửa đất số 84 của nguyên đơn với diện tích là 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135).

Vì vậy, theo quy định tại Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ được quyền sử dụng đúng ranh giới thửa đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

[2.5]. Từ những phân tích trên thấy, bị đơn đang sử dụng lấn ranh của nguyên đơn phần đất có diện tích 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là phù hợp.

[2.6]. Về tính hợp pháp của tài sản có trên phần diện tích đất tranh chấp 912.9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (Tờ bản đồ mới số 135), thấy:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản tranh chấp thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp 912,9 m², có các tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn gồm:

Một phần căn nhà tạm loại 1, có diện tích 40,8m², có kết cấu móng đá, mái tôn, tường xây gạch thô, nền xi-măng, giá trị sử dụng còn lại 50% có giá 1.568.000 đồng/01m² nên phần căn nhà này trị giá là 40,8m² x 1.568.000 đồng/01m² x 50% = 31.987.200 đồng (Ba mươi một triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm đồng).

Như vừa phân tích tại Mục [2.1], căn nhà tạm có tổng diện tích 52,1m² đã được xây dựng từ trước khi nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (căn nhà được xây dựng từ năm 2013) và phần lớn diện tích của căn nhà (40,8m²) tọa lạc trên phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, để tháo dỡ phần căn nhà này thì toàn bộ kết cấu căn nhà bị hư hỏng, không sử dụng được nên cần buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn toàn bộ giá trị căn nhà có diện tích 52,1m², có giá theo kết quả định giá tài sản là 52,1m² x 1.568.000 đồng/01m² x 50% = 40.846.400 đồng (Bốn mươi triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn bốn trăm đồng) là phù hợp.

Đối với cây trồng gồm: 02 cây mít loại C x 637.000 đồng/01 cây = 1.274.000 đồng (Một triệu hai trăm bảy mươi bốn ngàn đồng), 05 cây mít loại 01 năm x 163.000 đồng/01 cây = 815.000 đồng (Tám trăm mười lăm ngàn đồng), 04

cây cà-phê loại C x 304.000 đồng/01 cây = 1.216.000 đồng (Một triệu hai trăm mười sáu ngàn đồng), 04 cây tiêu loại C x 521.000 đồng/01 cây = 2.084.000 đồng (Hai triệu không trăm tám mươi tư ngàn đồng), 02 cây bơ 02 năm x 146.000 đồng/01 cây = 292.000 đồng (Hai trăm chín mươi hai ngàn đồng), 29 cây gòn có đường kính $13 < D \leq 15\text{cm}$ x 37.193 đồng/01 cây = 1.079.000 đồng (Một triệu không trăm bảy mươi chín ngàn đồng). Tổng giá trị cây trồng là: 6.760.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng).

Xét thấy, trong số các cây trồng có trên đất theo kết quả của Hội đồng định giá có một số loại cây được trồng trước thời điểm xảy ra tranh chấp, cụ thể: 02 (Hai) cây mít loại C, 04 (Bốn) cây cà-phê loại C, 29 (Hai mươi chín) cây gòn có đường kính $13 < D \leq 15\text{cm}$ và được trồng trên phần đất mà bị đơn đang sử dụng theo ranh giới thực tế.

Ngoài ra, trong số cây trồng này tính đến thời điểm định giá (ngày 09-7-2024) có một số cây chỉ được 01 năm tuổi, cụ thể: 05 (Năm) cây mít, loại 01 năm và 02 (Hai) cây bơ, loại 02 năm tức được bị đơn trồng sau thời điểm các bên xảy ra tranh chấp (Theo Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai lần đầu của Ủy ban nhân dân xã B, huyện C vào ngày 02-02-2021). Tuy nhiên, khi bị đơn trồng cây, bị đơn cũng chỉ trồng trong phần diện tích theo ranh giới thực tế hai bên đang sử dụng, nguyên đơn cũng không có khiếu nại, phản đối, không báo chính quyền địa phương can thiệp và cũng không có biện pháp nào để ngăn cản đến cùng việc bị đơn trồng cây. Hơn nữa, để di dời các cây trồng này cũng gây thiệt hại về giá trị sử dụng do đó cần buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị cây trồng này cho bị đơn đồng thời nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng này là phù hợp.

[5]. Như vậy, cần căn cứ vào các Điều 115, 163, 166, 169, 174, 175, 221, 235 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 5, khoản 7 Điều 166, 168, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013 buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà có diện tích $52,1\text{m}^2$ để trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích $912,9\text{m}^2$ cho nguyên đơn.

Nguyên đơn được quyền sở hữu, định đoạt đối với toàn bộ cây trồng có trên diện tích đất $912,9\text{m}^2$ và phải thanh toán giá trị tài sản có trên phần đất này cho bị đơn (căn nhà, cây trồng) theo kết quả định giá tài sản là 40.846.400 đồng + 6.760.000 đồng = 47.606.400 đồng (Bốn mươi bảy triệu sáu trăm linh sáu ngàn bốn trăm đồng).

[6]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Như vừa phân tích tại các Mục [2.1], [2.2.], [2.3], thấy: Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố này của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự ông T, bà P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 6.850.000 đồng (Sáu triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng), gồm chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ và đã chi phí hết nên buộc ông T, bà P phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[9] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì ông T và bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng về phía bị đơn (ông T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Do bị đơn ông T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, thì ông T thuộc trường hợp được miễn án phí nên bà P phải nộp án phí DSST là 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng).

Bị đơn ông T phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Do bị đơn ông T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, thì ông T thuộc trường hợp được miễn án phí. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001217

ngày 16-8-2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, nguyên đơn phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn là 47.606.400 đồng x 5% = 2.380.000 đồng (Hai triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007727 ngày 18-02-2022. Nguyên đơn được trả lại số tiền 7.620.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 228, 229, 235; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ các Điều 115, 163, 166, 174, 175, 221, 235 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5, khoản 7 Điều 166; Điều 168, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26; điểm a, b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Hòa H và bà Lê Thu H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất” với bị đơn ông Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thúy P.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P phải tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà tạm loại 1, có diện tích 52,1m² (có kết cấu móng đá, mái tôn, tường xây gạch thô, nền xi-măng, giá trị sử dụng còn lại 50%) tọa lạc trên diện tích đất 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, 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 BO181695 ngày 18-7-2013, cập nhật biến động sang tên ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H ngày 26-01-2021 để trả lại phần diện tích đất 912,9m² cho ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H.

(Vị trí đất tranh chấp theo Bản vẽ ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Buộc ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P giá trị căn nhà có diện tích 52,1m² và toàn bộ cây trồng có trên diện tích đất 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản là 47.606.400 đồng (Bốn mươi bảy triệu sáu trăm linh sáu ngàn bốn trăm đồng).

1.3. Ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H được quyền sở hữu các cây trồng trên phần đất có diện tích 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm: 02 cây mít loại C, 05 cây mít loại 01 năm, 04 cây cà-phê loại C, 04 cây tiêu loại C, 02 cây bơ 02 năm, 29 cây gòn có đường kính từ 13cm đến 15cm ($13 < D \leq 15\text{cm}$).

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P phải giao các cây trồng nêu trên cho ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO181695 ngày 18-7-2013, cập nhật biến động sang tên ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H ngày 26-01-2021 đối với phần đất có diện tích 912,9m², là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 135), xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) và công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thúy P phải có trách nhiệm trả lại số tiền 6.850.000 đồng (Sáu triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) cho ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại

khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

Bà Đỗ Thúy P phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí DSST.

Ông Nguyễn Văn T thuộc trường hợp được miễn tiền án phí nên trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001217 ngày 16-8-2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H phải nộp án phí DSST có giá ngạch là 2.380.000 đồng (Hai triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007727 ngày 18-02-2022. Ông Lương Hòa H, bà Lê Thu H được trả lại số tiền 7.620.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng).

Thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30-9-2025); đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

(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 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 14 - TP. Hồ Chí Minh;
- CN VPĐKĐĐ H. Châu Đức;
- Sở Tư pháp TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án DS TP. HCM;
- Phòng THA DS KV 14, TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thanh Nga

