

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
TP. HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 365/2025/DS-ST

Ngày: 13-5-2025

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 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

2. Bà Hoàng Thị Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – *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 Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 732/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 196/2025/QĐXXST-DS ngày 14/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2025/QĐST-DS, ngày 14/4/2025; giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

+Ông Đặng Minh CC, sinh năm 1976. Địa chỉ: 50/69 Nguyễn Quý Yêm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

+Bà Lê Ngọc Bích, sinh năm 1973. Địa chỉ: 60, đường số 2D nối dài, khu phố 4, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành Phố Hồ Chí Minh (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

-Bị đơn: Bà Đinh Thị Kim TT, sinh năm 1975. (vắng mặt).

Địa chỉ: 4/26A, ấp 4, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm - nguyên đơn ông Đặng Minh CC trình bày:

Vợ chồng ông Đặng Minh CC và Lê Ngọc Bích là chủ sử dụng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm với diện tích 663,6 m², đất tọa lạc xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05615, tờ bản đồ số 7, thửa số 686 được Sở tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/9/2020 cho Đặng Minh CC, Lê Ngọc Bích cùng đứng tên tại phần đất nêu trên. Nguồn gốc đất trước đây, bà Đinh Thị Kim TT là chủ sử dụng quyền sử dụng đất. Vào năm 2008, chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ngọc Mai đến năm 2020 bà Mai chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện diện tích đất chuyển nhượng 663,6 m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà TT và bà Mai đều có diện tích đất là 663,6 m. Điều đó thể hiện rằng bà TT đã chuyển nhượng cho bà Mai hết diện tích đất

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng. Theo đó, Bà Mai chuyển nhượng cho vợ chồng ông cũng hết diện tích trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, vợ chồng ông tiến hành làm thủ tục sang tên, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng tên hợp pháp đối với phần đất nêu trên.

Bà Đinh Thị Kim TT có xây một bồn nước trên phần đất của ông; ông CC đã nhiều lần yêu cầu bà TT tháo dỡ công trình xây dựng trên đất của ông nhưng bà TT thoái thác trách nhiệm và không hợp tác giải quyết.

Do quyền lợi của ông bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện bà Đinh Thị Kim TT yêu cầu: Buộc bà TT tháo dỡ công trình xây dựng là bồn nước có diện tích 7.7 m² (tại vị trí số 7 trên bản vẽ lập ngày 21/8/2024). Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, bà Lê Ngọc Bích trình bày: Bà Bích thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông CC; mọi ý kiến, quyết định của ông CC cũng là quyết định của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm, Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên thời hạn chuẩn bị xét xử là chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bà TT tháo dỡ công trình xây dựng là bồn nước có diện tích 7.7 m² (tại vị trí số 7 trên bản vẽ lập ngày 21/8/2024)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Đặng Minh CC và bà Lê Ngọc Bích khởi kiện tranh chấp đòi quyền sử dụng đất với bị đơn bà Đinh Thị Kim TT. Đây là tranh chấp về dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bất động sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[3]. Về sự vắng mặt của bà Lê Ngọc Bích; do bà Bích có đơn xin giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Đinh Thị Kim TT vắng mặt không lý do; Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bị đơn vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án; Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà TT và bà Bích theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tại đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng là bồn nước có diện tích 7.7 m² (tại vị trí số 7 trên bản vẽ lập ngày 21/8/2024) thuộc thửa số 686 bản đồ số 7, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh.

[5] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX786422; số vào sổ cấp GCN: CS05615, ngày 21/9/2020; cấp cho ông Đặng Minh CC và bà Lê Ngọc Bích phần đất 663.6 m², thuộc thửa 686, tờ bản đồ số 7; xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh.

[6] Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 21/8/2024 thể hiện trên phần đất của nguyên đơn có bể nước kết cấu bê tông do bà Đinh Thị Kim TT xây dựng.

[7]. Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên, có đủ cơ sở xác định bà Đinh Thị Kim TT xây dựng bồn nước có diện tích 7.7 m² (tại vị trí số 7 trên bản vẽ lập ngày 21/8/2024) thuộc thửa số 686 bản đồ số 7, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh. Trên phần đất của ông Đặng Minh CC. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà TT tháo dỡ công trình xây dựng là bồn nước có diện tích 7.7 m² (tại vị trí số 7 trên bản vẽ lập ngày 21/8/2024) thuộc thửa số 686 bản đồ số 7, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh.

[8].Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 019/2024/1609897/HCM ngày 24/12/2024 của công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn thì chi phí tháo dỡ công trình xây dựng là bồn nước có diện tích 7.7 m² là 7.489.000 đồng.

[9]. Bà Đinh Thị kim TT đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng bà vẫn vắng mặt. Vì vậy, bà đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[10] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên chi phí tố tụng bị đơn phải chịu, cụ thể: Tổng số TT chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và thẩm định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng trước là 24.293.440 đồng; do đó, bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số TT tạm ứng chi phí tố tụng này.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: 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 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158 và Điều 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự.

Khoản 24 Điều 3; Các Điều 12, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013

Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

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 nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Đinh Thị Kim TT tháo dỡ công trình xây dựng là bồn nước có diện tích 7.7 m² (tại vị trí số 7 trên bản vẽ lập ngày 21/8/2024) thuộc thửa số 686 bản đồ số 7, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh trả lại đất theo hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn.

3/Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Kim TT hoàn trả cho ông Đặng Minh CC và bà Lê Ngọc Bích số TT chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và thẩm định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng trước là 24.293.440 (Hai mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm bốn mươi) đồng.

Các bên thực hiện việc giao nhận TT tại có quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 TT phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản TT lãi của số TT còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Đinh Thị Kim TT chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Đặng Minh CC và bà Lê Ngọc Bích số TT tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng; theo biên lai thu TT tạm ứng án phí số 0020880, ngày 07/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được 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 niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

6/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện BC;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Vũ Ngọc Chiến

2AAKKBM*hfhae+