

Bản án số: 73/2025/DS-ST

Ngày: 24-9-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hậu

2. Ông Trần Đình Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lâm Công Chức – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 536/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Trọng Đ, sinh năm: 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 16/18 đường số 5, khu phố 1, phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tiêu Thị Ngọc T, sinh năm: 1997 (có mặt)

Địa chỉ: 60/2 Nguyễn Văn Trỗi, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư ông Phạm Duy H – Văn phòng luật sư Phạm Duy (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 29 Ngô Đức Kế, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Thắng Tam, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương B, sinh năm: 1947 (có mặt)

2.2. Bà Phạm Thị Thu S, sinh năm: 1950 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 1007/59/10 Lạc Long Quân, phường 11, quận Tân Bình, Thành

phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trương B: Ông Trần Hoàng Hải P – Công ty TNHH TVL (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, số 47 Nguyễn Minh Hoàng, phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2022, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 11/3/2024 của nguyên đơn ông Hồ Trọng Đ và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là bà Tiêu Thị Ngọc T trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc như sau:

Năm 1981, bà Lê Thị N mua của bà Dương Thị V theo giấy nhượng đất và hoa màu ngày 09/7/1981. Sau gia đình có nhờ ông Tạ Thanh (hiện không rõ địa chỉ ở đâu) trông coi đất. theo bản án số 43/DSPT ngày 20/9/1999 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) đã tuyên xử: Công nhận quyền sử dụng đất cho bà N theo bản vẽ của cán bộ địa chính đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Phước: 10m; Tây giáp đất quốc lộ 51A: 23,7m; Nam giáp đất ông Em: 54,2m; Bắc giáp đất ông B: 53m, với diện tích 1.400m²

Trên đất đã có hai căn nhà, cùng một số cây trồng trên đất, đất đã có hàng ranh là hàng rào bụi và tường rào bao quanh đất. Sau khi có bản án thì gia đình đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận số T 291968 ngày 14/11/2001 diện tích 943m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ 16. Việc cấp giấy chứng nhận này chưa đúng với phần diện tích theo bản án mà Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên, còn thiếu 457m². Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N đã biết phần diện tích được cấp là 943m nhưng bà không có ý kiến gì đối với việc cấp thiếu này. Lý do cho việc bà N không có ý kiến gì đối với phần cấp thiếu là vì khi đó bà N thiếu hiểu biết về pháp luật, nghĩ rằng đối với phần chưa được cấp giấy chứng nhận thì bà vẫn quản lý sử dụng nên không có khiếu nại gì đối với việc cấp thiếu này.

Năm 2001 bà N bệnh bệnh nên năm 2002 gia đình đưa bà về Huế để sinh sống và chữa bệnh. Năm 2018 bà N tặng cho lại phần đất này cho ông Hồ Trọng Đ và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ) cập nhật biến động sang tên cho ông Hồ Trọng Đ vào ngày 29/01/2018.

Sau khi được nhận tặng cho phần đất này, ông Đ có thực hiện việc quản lý sử dụng đất. Đến năm 2021, ông Đ có yêu cầu công ty đo vẽ đến đo vẽ phần đất của ông Đ được nhận tặng cho từ bà N thì ông Đ phát hiện phần đất của ông Đ bị ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S lấn của ông Đ phần đất có diện tích khoảng 51,66m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26) phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh). Nên ông Đ đã tiến hành khởi kiện ông B, bà S, bà Tr và ông Tr yêu cầu ông B, bà S, bà Tr

và ông Tr trả lại cho ông Đ phần đất có diện tích nêu trên.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh) tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp thì theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 22/12/2023 được vẽ bổ sung ngày 17/02/2025 cung cấp thì phần đất mà ông B, bà S, bà Tr và ông Tr lần của ông Đ bị giảm còn 32,1m² bao gồm vị trí cụ thể như sau:

Vị trí A gồm các điểm (21, 34, 31, 35, 20, 21) là 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và vị trí B gồm các điểm (20, 35, 32, 19, 33, 20) là 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Do đó, bà đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện và buộc ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S, bà Huỳnh Ngọc Trà, ông Huỳnh Lâm Trí trả lại cho ông Hồ Trọng Đ phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Yêu cầu ông Trương B phải bồi thường thiệt hại do ông B tự ý đập tường rào xác định ranh giới đất giữa ông B và ông Đ là 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm nghìn đồng)

Ngày 11 tháng 9 năm 2025 bà Tiêu Thị Ngọc T có đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà Thy đại diện nguyên đơn xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Trọng Đ phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh), nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà Huỳnh Ngọc Trà và ông Huỳnh Lâm Trí phải có trách nhiệm trả phần đất nêu trên vì ngày 26/4/2023 bà Tr và ông Tr đã có văn bản từ chối nhận di sản do bà Đài để lại. nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Trương B phải bồi thường thiệt hại do ông B tự ý đập tường rào xác định ranh giới đất giữa ông B và ông Đ là 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm nghìn đồng)

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu nêu trên và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S trình bày:

Khoảng năm 2003 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Bình và bà Nguyễn Thị Phụng thửa 1019, tờ bản đồ số 16 có diện tích 2.135m². Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông B và bà Phụng thì ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Thu S vào ngày 16/12/2003. Sau đó ông bà tặng cho toàn bộ thửa đất

nêu trên cho con gái là bà Trương Thị Giang Đài và đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, 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 BB212714, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00261 vào ngày 15/3/2010 cho bà Trương Thị Giang Đài.

Năm 2016 bà Đài chết. Hàng thừa kế thứ nhất của bà Đài gồm ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S, bà Huỳnh Ngọc Trà, ông Huỳnh Lâm Trí đã thực hiện việc phân chia di sản thừa kế của bà Đài để lại. Theo đó, đối với thửa đất 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) thì ông bà được hưởng di sản thừa kế của bà Đài. Bà Tr và ông Tr đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của bà Đài đối với thửa 1019, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) vào ngày 26/4/2023 được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường số 519/5-519/7 Kinh Dương Vương, khu phố 6, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, hiện nay ông bà là chủ sở hữu của phần đất thuộc thửa 1019, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26)

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trọng Đ ông bà có ý kiến như sau:

Ông bà không lần của ông Đ. Ông bà đồng ý với bản vẽ sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 22/12/2023 và được vẽ bổ sung ngày 17/02/2025

Vị trí A gồm các điểm (21, 34, 31, 35, 20, 21) là 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông bà nên ông bà không đồng ý trả lại cho ông Đ

Vị trí B gồm các điểm (20, 35, 32, 19, 33, 20) là 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Hồ Trọng Đ nên ông Đ được quyền quản lý sử dụng, ông bà không lần của ông Đ. Ông Đ có thể liên hệ với cơ quan đo vẽ để cắm mốc theo đúng ranh của Sơ đồ vị trí này. Đất của ai người đó quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 5.400.000 đồng thì ông B không đồng ý vì ông không phải là người đập hàng rào xác định ranh giới đất.

Đối với việc định giá tài sản thì ông bà hoàn toàn đồng ý với biên bản định giá tài sản ngày 28/5/2025 của Hội đồng định giá. Ông bà không yêu cầu định giá lại.

Ngoài ra, ông bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa: ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Trọng Đ là luật sư Phạm Duy H trình bày: Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn được cấp vào năm 2001 là 943m², nhưng theo kết quả đo vẽ trong quá trình giải quyết vụ án thì phần diện tích đất của nguyên đơn bị giảm còn 913,2m². Bị thiếu gần 30m². Diện tích đang tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là 32,1m², gần bằng diện tích đất ông Đ đang bị thiếu. Do đó, căn cứ vào Bộ

luật dân sự năm 2015 và luật đất đai, hành vi lấn chiếm đất của người khác là sai quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trương B là luật sư Trần Hoàng Hải P trình bày:

Đối với phần đất có diện tích 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) bị đơn không lấn của nguyên đơn, phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền sử dụng.

Đối phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) thì bị đơn không đồng ý trả lại vì đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, bị đơn đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đối với yêu cầu buộc ông Trương B bồi thường thiệt hại 5.400.000 đồng thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn không phải là người đập hàng rào và hàng rào này nguyên đơn cũng thừa nhận không phải là do nguyên đơn là người xây dựng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227 BLTTDS; Điều 26, 235, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 584 BLDS 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S trả lại cho ông Hồ Trọng Đ phần đất 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Không chấp nhận đối với yêu cầu buộc ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S trả lại cho ông Hồ Trọng Đ phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Không chấp nhận đối với yêu cầu buộc ông Trương B phải bồi thường thiệt hại do ông B tự ý đập tường rào xác định ranh giới đất giữa ông B và ông Đ là 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm nghìn đồng).

Đình chỉ yêu cầu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Ngọc Trà và ông Huỳnh Lâm Trí có trách nhiệm trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và phần đất có diện tích 15,1m² thuộc thửa 1073 (mới 238) tờ bản đồ số 16 (mới 26) thuộc phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Hồ Trọng Đ khởi kiện yêu cầu ông B, bà S, trả lại phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Yêu cầu ông Trương B phải bồi thường thiệt hại số tiền là 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm nghìn đồng). Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 6, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét các yêu cầu của đương sự:

3.1. Ngày 11/9/2025 nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Huỳnh Ngọc Trà, ông Huỳnh Lâm Trí nên Hội đồng xét xử xác định bà Huỳnh Ngọc Trà và ông Huỳnh Lâm Trí không phải là bị đơn trong vụ án này, do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Huỳnh Ngọc Trà và ông Huỳnh Lâm Trí trả lại phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và 15,1m² thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 238, tờ bản đồ số 26), phường Mỹ Xuân, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Theo sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 17/02/2025 thì vị trí phần đất tranh chấp có ký hiệu là vị trí A và vị trí B trên sơ đồ vị trí như sau:

Vị trí A thuộc thửa 211 (cũ là 1019), tờ bản đồ số 26 (cũ 16) có diện tích 17m² gồm các điểm (21, 34, 31, 35, 20, 21)

Vị trí B thuộc thửa 238 (cũ 1073), tờ bản đồ số 26 (cũ 16) có diện tích 15,1m² gồm các điểm (20, 35, 32, 19, 33, 20)

Xét nguồn gốc thửa 211 (cũ là 1019), tờ bản đồ số 26 (cũ 16) là do ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh Bình vào ngày 13/9/1992. Ngày 21/9/1996 bà Phạm Thị Thu S làm đơn xin cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, ngày 26/12/2003 Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 271452 cho hộ bà Phạm Thị Thu S đối với phần đất thuộc thửa 1019, tờ bản đồ số 16. Ngày 23/01/2010 ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S đã tặng cho phần đất này cho bà Trương Thị Giang Đài. Ngày 15/3/2010, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Giang Đài theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB212714

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần đất này là của cá nhân bà Trương Thị Giang Đài. Bà Đài chết ngày 04/10/2016. Chồng của bà Đài là ông Huỳnh Lâm Sơn, chết ngày 29/12/2012, hàng thừa kế thứ nhất của bà Đài gồm ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S, bà Huỳnh Ngọc Trà, ông Huỳnh Lâm Trí. Ngày 26/4/2023 bà Huỳnh Ngọc Trà và ông Huỳnh Lâm Trí có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của bà Đài đối với phần đất thuộc thửa 1019, tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần đất thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 là di sản thừa kế của Đài để lại cho ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn không đưa ra được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho phần đất này là của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) tương ứng với vị trí A gồm các điểm (21, 34, 31, 35, 20, 21) trên sơ đồ vị trí ngày 17/02/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Xét nguồn gốc thửa 238 (cũ 1073), tờ bản đồ số 26 (cũ 16) có nguồn gốc như sau: Ngày 16/5/2001 bà Lê Thị N (mẹ của ông Hồ Trọng Đ) có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/11/2001 bà N được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị N đối với phần đất thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16. Ngày 06/12/2017 hộ gia đình bà N đã tặng cho toàn bộ phần đất thuộc thửa 1073, tờ bản đồ số 16 cho ông Hồ Trọng Đ. Ngày 29/01/2018 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cập nhật biên động sang tên cho ông Hồ Trọng Đ.

Tại sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lồng ghép ranh đất của nguyên đơn và bị đơn tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn lên sơ đồ vị trí thể hiện khu B có diện tích 15,1m² trong đó có 11,8m² đều nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn đồng ý với ranh bản đồ địa chính và đồng ý trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 15,1m² thuộc thửa 1073 (mới 238) tờ bản đồ số 16 (mới 26). Đây là sự tự nguyện của bị đơn, không trái luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn, vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn phần đất nêu trên.

Do bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn phần diện tích này nên Hội đồng xét xử không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) là Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3.3. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 5.400.000 đồng

Nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Trường Bình tự ý đập hàng rào ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp theo thông báo về việc giao nộp chứng cứ ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – thành phố Hồ Chí Minh). Do đó căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ, sao lục tài liệu chứng cứ và chi phí định giá là 13.717.000 đồng. Nguyên đơn chịu 6.858.500 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này. Bị đơn chịu 6.858.500 đồng, do nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận 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. Cụ thể, ông Hồ Trọng Đ chịu án phí có giá ngạch đối với phần đất không được chấp nhận và yêu cầu bồi thường thiệt hại là 580.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S chịu án phí có giá ngạch đối với phần đất được chấp nhận 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do ông Đ, ông B và bà S thuộc trường hợp người cao tuổi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và có đơn đề nghị xin miễn nộp án phí gửi Tòa án nên ông Đ, ông B, bà S được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 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 Hồ Trọng Đ đối với bị đơn ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

Buộc ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Trọng Đ phần đất có diện tích 15,1m² thuộc thửa 1073 (mới 238) tờ bản đồ số 16 (mới 26) phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng với vị trí B gồm các điểm (20, 35, 32, 19, 33, 20) theo sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/02/2025

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Trọng Đ về việc buộc bị đơn ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S trả lại phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) tương ứng với vị trí A gồm các điểm (21, 34, 31, 35, 20, 21) theo sơ đồ vị trí ngày 17/02/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Trọng Đ về việc buộc ông Trương B bồi thường thiệt hại số tiền 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm nghìn đồng)

4. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Ngọc Trà và ông Huỳnh Lâm Trí có trách nhiệm trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 17m² thuộc thửa 1019 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa 211, tờ bản đồ số 26) và phần đất có diện tích 15,1m² thuộc thửa 1073 (mới 238) tờ bản đồ số 16 (mới 26) thuộc phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: ông Hồ Trọng Đ chịu 6.858.500 đồng (sáu triệu tám trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng), ông Trương B, bà Phạm Thị Thu S chịu 6.858.500 đồng (sáu triệu tám trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, sao lục tài liệu và định giá tài sản. Ông Đ đã nộp xong, ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S có trách nhiệm trả lại cho ông Đ số tiền 6.858.500 đồng (sáu triệu tám trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng)

Kể từ khi ông Hồ Trọng Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

6. Về án phí: Ông Hồ Trọng Đ, ông Trương B và bà Phạm Thị Thu S được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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:

- Các đương sự;
- TAND TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV 12 - TPHCM;
- Thi hành án dân sự TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thùy