

Bản án số: 127/2023/DSST.
Ngày 03 tháng 4 năm 2023.
“*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng Vương.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vân.
2. Ông Huỳnh Văn Bé.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 178/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất ranh*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 104/2023/QĐST-DS ngày 24/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Số 21A, Nguyễn P C, Phường C, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền có ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: Số 21A, Nguyễn P C, Phường C, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1961; (có mặt)

2/ Bà Diệp Trần T S, sinh năm 1956; (có mặt)

Cùng ngụ địa chỉ: đối diện nhà số 4F, đường A, tổ C, ấp D, xã BM, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:

Năm 2007, Bà được chị bà tách thửa cho tặng đất là 413,07 m² theo tờ bản đồ số 48, thửa 511, cấp ngày 09/01/2007 tại đường A, tổ B, ấp C, xã BM, huyện Cử Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Do tuổi già sức yếu, ít đi lại trông coi và canh tác trồng trọt được. Ngày 23/12/2019, bà lên đo đạc để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì mới biết ông Nguyễn Quang M và bà Diệp Trần T S tự ý xây tường rào kiên cố lấn sang phần đất của bà là 34,7 m². Bà đã gửi đơn nhờ Ủy ban nhân dân xã BM hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, Bà làm đơn này nhờ Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xem xét giải quyết giúp bà. Bà

yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Quang M và bà Diệp Trần T S trả lại phần đất lấn chiếm cho bà là 34,7 m² (giá trị ước tính là 70.000.000 đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trĩ trình bày:

Bà B yêu cầu ông M và bà S trả lại cho bà phần đất diện tích đo đạc thực tế là 34,4 m², thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã BM theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 18/8/2020, vì phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Quang M trình bày:

Vợ chồng ông bà có mua của ông Nguyễn Hữu Tính, sinh năm: 1953, chứng minh nhân dân số: 021300947; địa chỉ thường trú: tổ B, ấp C, xã BM, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh một lô đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính vào ngày 23/8/2016. Một tháng sau tức tháng 9/2016, khi tiến hành đo đạc để xây tường rào từ hàng cọc bê tông ranh giới đất ông bà nhận thấy đất thực tế là 11m50 (giấy tờ đất của ông bà là 10m10. Ông bà có hỏi hàng xóm giáp ranh hai bên thì được ông Hồ Văn Thanh giải thích, sở dĩ rộng hơn 1,4m là vì gia đình ông chừa lại 1,4m làm lối ra sau vườn (1,4 m này tiếp giáp đất ông bà và đất anh Mười bên cạnh không dính đến ranh đất bà B). Ông Thanh nói ông bà muốn mua chúng tôi bán lại vì giờ không có nhu cầu ra sau vườn, nếu muốn đi họ đi đường đê bao, và lại nó là kẹp đất giữa đất ông bà và đất ông Mười nên họ rất vui nếu chúng tôi mua lại. Ông hỏi đất ông Mười có giấy tờ không và được trả lời tất nhiên là có và có cả bản đồ theo kèm, vậy nên ông bà đã đồng ý mua của ông Thanh kẹp đất 1,4m x 41 m dọc theo vườn nhà theo dạng viết tay và ông Thanh cũng cam kết không có kiện cáo khiếu nại sau này. Mua và an tâm rồi, ông bà mới tiến hành xây dựng tường rào và xây nhà (có giấy phép xây dựng). Bằng đi 04 năm bỗng dưng ông Thanh nói ngược rằng đất vườn ông xây có chồng lấn đất bên cạnh có bà con với ông Thanh, gần bằng phần đất ông bà mua giấy tay và nằm sát bên không tiếp giáp đất bà B là người khởi kiện ông. Ông có nói với bà B là đất ông là 10m10 + 1,4m = 11,5m không lấn của ai một cm. Khi xây tường rào sát với hàng cọc bê tông kẽm gai cũ, khi động thổ có ông Thanh ra làm chứng và ông bà còn xây thiết vào 10cm.

Họ nói muốn thương lượng, ông bà thấy có sự khuất tất ở đây, nếu ông bà lấn chiếm thì họ đòi lại chứ không thương lượng cái gì. Ông bà ở xa đến mua đất xây nhà ở không dám làm càng với hàng xóm thổ công. Những ngày cuối năm 2019, ông bà có vào buổi hòa giải tại ấp 6A, ông có trình bày mọi chuyện, nếu ông bà B nói vậy thì bà phải chứng minh được đất bà bị mất trên thực tế so với giấy tờ của bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Diệp Trần T S trình bày:

Bà hoàn toàn nhất trí với nội dung ông xã bà là Nguyễn Quang M đã trình bày.

Tại phiên tòa:

Ông T trình bày: Bà B yêu cầu ông M và bà S trả lại cho bà B phần đất diện tích đo đạc thực tế là 34,4 m², thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã BM theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 18/8/2020, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B, vì phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị B.

Về chi phí tố tụng mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong quá gồm: Tiền bản vẽ, tạm ứng đo đạc, định giá,... với số tiền là 13.393.744 đồng (Mười ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi bốn đồng), nguyên đơn yêu ông M và bà S phải chịu số tiền trên, thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ông M trình bày: Tại phiên tòa trước, tôi xin hoãn để tôi tiến hành đo đạc lại phần đất của tôi, sau đó tôi thấy không cần thiết nên không tiến hành đo đạc lại. Tôi không có ý kiến gì về những chứng cứ mà tòa án đã công khai. Tôi xây dựng nhà và xây dựng hàng rào trên đúng phần đất của tôi và đã được cơ quan Nhà nước cấp phép xây dựng hàng rào, khi xây dựng tôi có chừa ra một ít, không xây sát ranh đất, ranh đất là do bên phía người nhà bà B chỉ. Tôi không có lấn đất của bà B nên tôi không đồng ý theo yêu cầu của bà B.

Bà S trình bày: Tôi cũng thống nhất với nội dung mà ông M vừa trình bày, tôi không có ý kiến gì bổ sung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

Về Tố tụng: Tại phiên Tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thu thập chứng cứ, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi xét thấy bản vẽ sơ đồ hiện trạng vị trí chưa áp ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đánh giá toàn diện và khách quan vụ án, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Tòa án thu thập thêm chứng cứ. Về Thời hạn xét xử, Tòa án ra quyết định xét xử chưa đảm bảo đúng thời hạn, kiến nghị Thẩm phán xem xét khắc phục. Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi chỉ phát biểu về tố tụng, không phát biểu về mặt nội dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà S trả lại cho phía nguyên đơn phần đất giáp ranh mà ông M, bà S đã lấn của nguyên đơn. Đây là tranh chấp về dân sự, quan hệ tranh chấp là tranh chấp về quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã BM, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ là bản vẽ sơ đồ hiện trạng vị trí có áp ranh hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm rõ phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai.

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 31/5/2022 của Công ty TNHH MTV thiết kế, xây dựng, đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh lập đã thể hiện việc áp ranh hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH07961, ngày 06/3/2014 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Nguyễn Hữu Tính, cập nhật trang 4 cho bà Diệp Trần T S vào ngày 23/8/2016. Do vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là không cần thiết. Do đó,

Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử mà không cần phải thu thập thêm chứng cứ là có cơ sở.

[2] Về nội dung:

Phía nguyên đơn yêu cầu ông M và bà S trả lại cho bà B phần đất diện tích đo đạc thực tế là 34,4 m², thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã BM theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 31/5/2022, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B, vì phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị B; Buộc ông M, bà S trả lại cho nguyên đơn hiện trạng đất trống

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Phần đất mà bà B tranh chấp với ông M, bà S theo tài liệu 02/CT-UB thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B; Chồng bà B là ông Nguyễn Văn Đứng; Hiện trạng trên phần đất đang tranh chấp là hàng rào tường gạch cao 01 mét, trụ bê tông, khung sắt, chiều cao hàng rào khoảng 2,2 mét; Ông M, bà S cho rằng phần hàng rào này cũng đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nên ông bà mới xây dựng tường rào kiên cố đến như vậy; Ông M, bà S xác định phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp là đất của ông bà mua, không liên quan đến những chủ thể khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy rằng phần đất bà B đang chấp với ông M, bà S là có cơ sở chấp nhận. Do đó cần buộc ông M, bà S hoàn trả lại cho bà B phần đất có diện tích là 34,4 m², thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã BM theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 31/5/2022, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B.

Hiện trạng công trình xây dựng trên đất đang tranh chấp là hàng rào có kết cấu tường gạch cao 01 mét, trụ bê tông, khung sắt, chiều cao hàng rào khoảng 2,2 mét; Ông M, bà S chỉ có giấy phép xây dựng nhà, không có chứng cứ chứng minh hàng rào này được cấp phép xây dựng và điều vô lý là sẽ không có cơ quan Nhà nước nào cấp phép xây dựng cho người dân xây dựng trên đất của người khác mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu; Bà B không có nhu cầu sử dụng công trình này, bà yêu cầu ông M, bà S trả lại cho bà hiện trạng là đất trống. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông M, bà S hoàn trả cho bà B phần đất diện tích là 34,4 m², thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã BM theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 31/5/2022, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B hiện trạng là đất trống; Bà B không phải hoàn trả cho ông M, bà S giá trị xây dựng những công trình xây dựng trên phần đất đang tranh chấp là phù hợp.

Về chi phí tạm ứng đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình Tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn yêu cầu ông M, bà S hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 13.393.744 đồng (Mười ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn B trăm bốn mươi bốn đồng); thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật theo các chứng từ sau: Phiếu thu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2020, Hợp đồng Tư vấn, thẩm định giá số 222/21/HĐ-TĐG, ngày 21/5/2021 với Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng, Phiếu thu

do vẽ bổ sung ngày 22/6/2022, Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 13/8/2020 của Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông M, bà S hoàn trả lại cho bà B chi phí tổ tụng với số tiền là 13.393.744 đồng (Mười ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn B trăm bốn mươi bốn đồng), là có cơ sở chấp nhận.

Do hồ sơ nhiều, thiếu thư ký và tình hình dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp nên Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nghiêm chỉnh tiếp thu và sẽ khắc phục trong thời gian tới. Về mặt nội dung, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi không phát biểu, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là tranh chấp về quyền sử dụng đất, là tranh chấp không có giá ngạch. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều: 163, 164, 174, 175, 176, 185, 189, 190 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 5, 166, 170, 179 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đỗ Thị B.

1. Buộc ông Nguyễn Quang M và bà Diệp Trần T S trả lại cho nguyên đơn, bà Đỗ Thị B phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 34,4 m², thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã BM theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 31/5/2022, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B.

2. Buộc ông Nguyễn Quang M và bà Diệp Trần T S tháo dỡ toàn bộ những công trình xây dựng trên phần đất diện tích là 34,4 m², thuộc thửa 511-2, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã BM theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc, bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 18/8/2020, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00019/03, ngày 09/01/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Đỗ Thị B; Trả lại hiện trạng đất trống cho bà Đỗ Thị B.

3. Buộc ông Nguyễn Quang M và bà Diệp Trần T S hoàn trả cho nguyên đơn, bà Đỗ Thị B số tiền 13.393.744 đồng (Mười ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn B trăm bốn mươi bốn đồng) là chi phí tổ tụng mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình tố tụng; Thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang M và bà Diệp Trần T S phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (14b).

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

Phan Hùng Vương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

