

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 3566/2024/DS-ST
Ngày: 05/8/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Hương Thủy
- Ông Phạm Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên

Trong các ngày 29 tháng 7 và ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 679/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4580/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5724/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà [Phạm Thị Thanh N](#) năm 1988

Địa chỉ: E T, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà [Đinh Hồng H](#) năm 1953

Địa chỉ: [F N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh](#)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông [Phạm Đức B](#) năm 1983

Địa chỉ: [D N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh](#)

(văn bản ủy quyền ngày 15/9/2023)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông [Nguyễn Văn K](#) năm 1951

Địa chỉ: [F N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh](#)

(văn bản ủy quyền ngày 15/9/2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà [Phạm Thị Thanh N](#) trình bày:

Phần đất có diện tích 4,2m² (số thứ tự 23, 24 và 26 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) ngày 10/7/2023) thuộc một thửa 560 (thửa phân chiết 560-2) tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) [phường H, Quận I \(nay là thành phố T\), Thành phố H](#) quyền sử dụng của bà [N2](#) đất này nằm trong diện tích 150,6m² đất thuộc thửa số 560, tờ bản đồ số 17, [phường H, Quận I \(nay là thành phố T\), Thành phố H](#) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 053566, số vào sổ cấp GCN: CH03479 ngày 17/11/2016 do [Ủy ban nhân dân Quận I](#) cho ông [Nguyễn Quang T](#) nhật biến động sang tên cho ông [Kiều Đ](#) T1 ngày 05/5/2017. Bà và ông [Kiều Đ](#) T1 là vợ chồng, ngày 26/9/2018 bà và ông T1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 418/2018/QĐST-HNGĐ ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1 đã chia cho bà toàn quyền sở hữu đối với phần đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng ngày 27/6/2022. Bà [Đinh Hồng H](#) ông [Nguyễn Văn K](#) xây dựng nhà lán sang phần đất nêu trên của bà. Trong khi đó, bà cũng xây dựng lán sang phần đất có diện tích 0,8m² (số thứ tự 4 và 17 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở T](#) H lập ngày 10/7/2023) thuộc quyền sử dụng của bà [H](#) ông [K](#) bà làm đơn khởi kiện bà không biết ông [Nguyễn Văn K](#) chồng bà [H](#) tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà chỉ yêu cầu bà [H](#) lại cho bà giá trị phần đất nêu trên. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà [H](#) ông [K](#) trả cho N giá trị phần đất có diện tích 3,4m² (4,2m² - 0,8m²) theo giá Chứng thư thẩm định giá do [Công ty TNHH Đ](#) ngày 01/8/2024 là 191.080.000 đồng (3,4m² x 56.200.000 đồng/m²).

Bị đơn bà [Đinh Hồng H](#) ông [Phạm Đức B](#) diện trình bày: Căn nhà [số E, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố H](#) bà [H](#) ông [K](#) xây dựng trên thửa đất số 558, tờ bản đồ số 17, phường H, thành phố T có diện tích 133,6m² (126,6m² đất ở và 07m² đất trồng cây lâu năm), nhà và đất này đã được [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 360465, số vào sổ cấp GCN: CS04378 ngày 15/3/2022. Quá trình xây dựng nhà, bà [H](#) xin phép của cơ quan có thẩm quyền và

được cấp phép xây dựng số 726/GPXD ngày 27/3/2019, nhà đã hoàn công, đăng ký chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Phần đất có diện tích 4,2m² (số thứ tự 23, 24 và 26 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở T](#) Hlập ngày 10/7/2023) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn không có lỗi trong việc lấn chiếm phần diện tích đất nêu trên của nguyên đơn, vấn đề là do có sự chông chéo giữa các phần diện tích đất không phù hợp dẫn đến tranh chấp mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên.

Ngoài ra, nguyên đơn cũng xây dựng nhà lấn sang phần đất của bị đơn, với diện tích là 0,8m² đất tại [số T](#) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở T](#) Hlập ngày 10/7/2023.

Bà [H](#) ông [K](#) đồng ý giá trị phần đất 3,4m² (4,2m² - 0,8m²) là 100.000.000 đồng và đồng ý giao số tiền này cho nguyên đơn. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời đề nghị đưa [Ủy ban nhân dân thành phố T](#) nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và ông [Nguyễn Văn P](#) chủ nhà [số E, phường H, thành phố T, Thành phố H](#) gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án để làm rõ phần đất ông [P](#) chiếm của bị đơn và việc bà [H](#) nhà là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Nguyễn Văn K](#) ông [Phạm Đức B](#) diện trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bị đơn và không có ý kiến gì khác.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn, đúng quy định của pháp luật. Việc cấp tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định đúng người tham gia tố tụng. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của pháp luật. Vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật.

Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn, quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại [thành phố T](#) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị triệu tập [Ủy ban nhân dân thành phố T](#) nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và ông [Nguyễn Văn P](#) chủ nhà [số E, phường H, thành phố T, Thành phố H](#) gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì ông [P](#) dựng nhà có lấn sang phần đất của bà [H](#) 5,9m² đất. Xét, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại giá trị phần đất lấn chiếm, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có yêu cầu gì đối với chủ nhà số E. Căn cứ vào khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự thì [Ủy ban nhân dân thành phố T](#) nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và chủ nhà số E không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Theo Công văn số 418/UBND ngày 25/6/2024 của [Ủy ban nhân dân phường H](#) Tcó nội dung: “...- Phần diện tích đất 4,2 m² (số thứ tự 23, 24, 26 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 10375/TTĐĐBĐ - VPQ2 do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) ngày 10 tháng 07 năm 2023) thuộc một phần thửa 560 tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) đã được [Ủy ban nhân dân Quận I](#) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 053566 ngày 17 tháng 11 năm 2016 cho ông [Nguyễn Quang T](#) 04 tháng 04 năm 2017 Chi nhánh Văn phòng Đl cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Đắc T2 và bà [Phan Thị M](#) 05 tháng 05 năm 2017 Chi nhánh Văn phòng Đl cập nhật chuyển nhượng cho ông [Kiều Đ](#) T1

- Phần diện tích đất 0,6m² (số thứ tự 17 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 10375/TTĐĐBĐ - VPQ2 do Trung tâm đo đạc bản đồ - [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) ngày 10 tháng 07 năm 2023) thuộc một phần thửa 558 tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 694509 ngày 10 tháng 10 năm 2018 cho ông [Nguyễn Văn K8](#) bà [Đinh Hồng H7](#)...”.

[5] Theo Công văn số 556/UBND ngày 02/8/2024 của [Ủy ban nhân dân phường H](#) Tcó nội dung: “...Phần diện tích đất 0,2m² (số thứ tự 4 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 10375/TTĐĐBĐ - VPQ2 do Trung tâm đo đạc bản đồ - [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) ngày 10 tháng 07 năm 2023) thuộc một phần thửa 558 tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường Thành phố Hấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 694509 ngày 10 tháng 10 năm 2018 cho ông [Nguyễn Văn K](#) bà [Đinh Hồng H](#)...”.

[6] Căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 418/2018/QĐST-HNGĐ ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà [Phạm Thị Thanh N](#) ông [Kiều Đ](#) T1 thuận tình ly hôn.

[7] Theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng, số công chứng 11840 quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Clập ngày 27/6/2022 thì ông [Kiều Đ](#) T1 đã cho bà N toàn quyền sử dụng thửa đất số 560 tờ bản đồ số 17, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 2003).

[8] Căn cứ Chứng thư thẩm định giá do [Công ty TNHH Đ](#) ngày 01/8/2024 do bị đơn cung cấp thì phần đất tranh chấp có giá 56.200.000 đồng/01m².

[9] Từ những căn cứ nêu trên cho thấy, phần đất diện tích 4,2m² (số thứ tự 23, 24 và 26 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) ngày 10/7/2023) thuộc một phần thửa 560 (thửa phân chiết 560-2) tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) [phường H, Quận I \(nay là thành phố T\), Thành phố H](#) quyền sử dụng của bà N nhưng bà [H](#) ông B lại xây dựng nhà lán sang 4,2m² đất nêu trên của nguyên đơn. Trong khi đó, bà [N](#) xây dựng lán sang phần đất của bị đơn, với diện tích là 0,8m² đất tại [số T](#) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở T](#) H lập ngày 10/7/2023. Phần đất lán chiếm có giá trị 191.080.000 đồng (4,2m² - 0,8m² = 3,4m² x 56.200.000 đồng/01m²). Do đó, Nguyên đơn yêu cầu bà [H](#) ông [K](#) trả cho nguyên giá trị phần đất lán chiếm là 4,2m² - 0,8m² = 3,4m² x 56.200.000 đồng/01m² = 191.080.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[10] Chi phí tố tụng đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá bà [H](#) ông [K](#) chịu 14.334.771 đồng.

[11] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: 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 pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà [Đinh Hồng H](#) ông [Nguyễn Văn K](#) phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà [Phạm Thị Thanh N](#) trị phần đất 3,4m² thuộc một phần thửa 560 (thửa phân chiết 560-2) tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) [phường H, Quận I \(nay là thành phố T\), Thành phố H](#) số tiền là 191.080.000 đồng (một trăm chín mươi một triệu, không trăm tám mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà [Đinh Hồng H](#) ông [Nguyễn Văn K](#) quyền sử dụng phần đất có diện tích 4,2m² (số thứ tự 23, 24 và 26 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) ngày 10/7/2023) thuộc một phần thửa 560 (thửa phân chiết 560-2) tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) phường H, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

Bà [Phạm Thị Thanh N](#) quyền sử dụng phần đất có diện tích 0,8m² (số thứ tự 4 và 17 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - [Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H](#) ngày 10/7/2023) thuộc một phần thửa 558 tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) phường H, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 14.334.771 đồng (mười bốn triệu, ba trăm ba mươi tư ngàn, bảy trăm bảy mươi một) đồng, bà [Phạm Thị Thanh N](#) đã tạm ứng, bà [Đinh Hồng H](#) ông [Nguyễn Văn K](#) phải chịu. Bà [Đinh Hồng H](#) ông [Nguyễn Văn K](#) phải hoàn trả lại cho bà [Phạm Thị Thanh N](#) phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 14.334.771 đồng (mười bốn triệu, ba trăm ba mươi tư ngàn, bảy trăm bảy mươi một) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà [Đinh Hồng H](#) ông [Nguyễn Văn K](#) miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà [Phạm Thị Thanh N](#) 5.000.000 (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2023/0003035 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được 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 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Mạnh Cường