

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **35/2021/DS-ST**

Ngày: 07-5-2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Ngọc Chung**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Võ Hùng Dương**.

2. Bà **Nguyễn Thị Mỹ Dung**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Kim Thoa** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 28 tháng 4 và 07 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2021/QĐST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: phường Trần Ph, thành phố Quảng Ng, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: Số A Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Th, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiên Thiên Th, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, thị trấn Dầu T, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số A Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Th, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá T (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2020). Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A đường ĐX02, hẻm B, khu phố C, phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đắc L, sinh năm 1995; hộ khẩu thường trú: Khu vực Tân H, phường Nhơn H, thị xã An Nh, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: Số A đường ĐX02, hẻm B, khu phố C, phường Phú M,

thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh H (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2019). Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đ; địa chỉ trụ sở chính: Số A Cát Linh, phường Cát L, quận Đống Đ, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số A đường Hoàng Hoa Th, phường B, quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của Ngân hàng: Ông Phan Long L - chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Quân Đội-Chi nhánh Bình Thạnh; bà Phạm Thị H2 - chức vụ: Phó phòng KHCN Ngân hàng TMCP Quân Đội-Chi nhánh Bình Thạnh; ông Trần Hải D - chức vụ: Chuyên viên Ngân hàng TMCP Quân Đội-Chi nhánh Bình Thạnh; cùng địa chỉ: Số 310 Lê Quang Định, phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Mai Tiên D2 - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Quân Đội; địa chỉ: Số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 6956/UQ-MB-HS ngày 23/10/2020). Bà Hoa có mặt, ông Lâm, ông Dương và ông Dũng vắng mặt.

3.2 Ông Quách Vương Q, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Xã Nhơn Ph, thị xã An Nh, tỉnh Bình Định; tạm trú: Số A đường ĐX02, hẻm B, khu phố C, phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt khi xét xử, vắng mặt lúc tuyên án.

3.3 Ông Quách H3, sinh năm 1975; Có mặt

3.4 Bà Trương Thị Thu H4, sinh năm 1973; Có đơn xin vắng mặt

Ông H3 và bà H4 trú cùng địa chỉ: Số 362/28 đường ĐX02, tổ 43, khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.5 Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 01 đường Quang Trung, phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T: Bà Võ Thị L - chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T (Văn bản ủy quyền số 2298/QĐ-UBND ngày 24/7/2020). Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Bá T và quá trình giải quyết, ông Phạm Tiến Thiên Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Bá T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 95,4m², thuộc thửa đất số 1942, tờ bản đồ số 06-4, tọa lạc tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH928611, số vào sổ CS10899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2017 mang tên Nguyễn Bá T. Hiện trạng phần đất là đất trống. Nguồn gốc đất do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Văn Minh H5 và bà Trương Thị Thu Th. Ngày

10/4/2018, ông T tiến hành thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Gia Định để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000đồng, mục đích vay là xây dựng nhà ở. Đến cuối năm 2018, khi tiến hành đo đạc để xin cấp giấy phép xây dựng, ông T phát hiện thửa đất số 1942 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông đã bị bà Nguyễn Thị Minh H lấn chiếm xây dựng nhà ở. Ông T đã nhiều lần liên hệ với bà Hiếu để hòa giải nhưng không được. Qua đo đạc thực tế, diện tích đất của ông T là 108,1m² (tăng 12,7m² so với giấy chứng nhận), trên đất có 01 căn nhà diện tích 65,6m², mái che diện tích 14,5m² của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà H, ông Q phải tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà diện tích 65,6m² và mái che diện tích 14,5m² đã xây dựng lấn chiếm để trả lại hiện trạng phần đất theo giấy chứng nhận mà ông T được cấp. Đồng thời, yêu cầu công nhận phần diện tích 12,7m² tăng thêm qua đo đạc thực tế thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

Tại bản tự khai của bà Nguyễn Thị Minh H và quá trình giải quyết, ông Nguyễn Đắc L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2015, bà Nguyễn Thị Minh H nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc Đ phần đất có diện tích 79,6m², tọa lạc tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 17/11/2015, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB055908, số vào sổ CS08237, diện tích được cấp là 79,6m², thuộc thửa đất số 1691, tờ bản đồ số 06-4. Đến năm 2016, bà H tiến hành xin giấy phép để xây dựng nhà ở. Ngày 19/5/2016, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy phép xây dựng số 1228/GPXD-UBND và bà H tiến hành xây dựng nhà đúng theo giấy phép được cấp. Căn nhà có diện tích 65,6m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men và mái che diện tích 14,5m², kết cấu mái tole, cột sắt, nền gạch men. Hiện căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu là do ông T phát sinh tranh chấp. Về nguồn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà, mái che là của cá nhân bà H. Hiện nhà đất do bà H và chồng tên Quách Vương Q cùng quản lý, sử dụng. Nay bà H xác định việc bà xây dựng nhà, mái che là trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H hoàn toàn không xây nhà trên phần đất của ông T. Do đó, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đ trình bày:

Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Gia Định và ông Nguyễn Bá T đã ký kết hợp đồng cho vay số 729921.18.221.3881698.TD ngày 10/4/2018 có nội dung: số tiền vay là 400.000.000đồng; mục đích vay tiêu dùng; thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1942, tờ bản đồ số 06-4, có diện tích 95,4m², tọa lạc tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH928611, số vào sổ CS10899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Bá T ngày 06/7/2017. Hai bên đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 729925.18.221.3881698.BĐ ngày 10/4/2018 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, theo số công chứng 4048, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Việc thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 16/11/2020, Ngân hàng Quân Đội có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Bá T yêu cầu ông T thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/11/2020 là 93.905.949đồng, trong đó: nợ gốc là 93.323.000đồng; nợ lãi là 582.949đồng. Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1942, tờ bản đồ số 06-4, tọa lạc tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH928611, số vào sổ CS10899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Bá T ngày 06/7/2017.

Ngày 27/11/2020, Ngân hàng đã nhận được thông báo số 410/TB-TA ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, do Ngân hàng chưa thực hiện nộp tạm ứng án phí nên ngày 11/01/2021, Tòa án đã ra thông báo số 01/TB-TA trả lại đơn yêu cầu độc lập cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng xác định Ngân hàng không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa ông Nguyễn Bá T và bà Nguyễn Thị Minh H. Còn đối với khoản vay của ông T thì hiện Ngân hàng không có yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Vương Q trình bày:

Ông Q là chồng của bà Nguyễn Thị Minh H. Nguồn tiền bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà, mái che tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của cá nhân bà H, không phải tài sản chung vợ chồng. Nhà đất tranh chấp hiện do vợ chồng ông cùng quản lý, sử dụng. Nay ông Q thống nhất với phần trình bày và ý kiến của bà H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H3 trình bày:

Ông H3 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 79,7m², thuộc thửa đất số 1692, tờ bản đồ số 06-4, tọa lạc tại khu phố 8, phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL602990, số vào sổ CH05173 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 18/10/2012 mang tên Quách H3. Nguồn gốc đất do Ông H3 nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn Hóa, bà Dương Thị Hiền, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2012, được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương chứng thực. Trước khi nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất thì Ông H3 có đến phần đất trên xem xét hiện trạng thực tế là đất trống, ông Hóa cùng chủ sử dụng đất trước đây là bà Nguyễn Thị Hải Thu cắm cột mốc để xác định phần đất chuyển nhượng cho ông. Năm 2014, Ông H3 tiến hành thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng để xây nhà ở. Ngày 28/4/2014, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy phép xây dựng số 897/GPXD-UBND cho Ông H3. Khoảng tháng 08/2014, vợ chồng Ông H3, bà Trương Thị Thu H4 xây dựng nhà có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men, diện tích nhà qua đo đạc thực tế là 63m². Đến tháng 08/2019, vợ chồng ông tiến hành xây dựng mái che trước nhà với diện tích là 16,4m², kết cấu mái tole, cột sắt, nền gạch men. Về nguồn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà, mái che là của vợ chồng ông dành dụm. Nhà đất hiện do vợ chồng ông cùng quản lý, sử dụng. Đối với vợ chồng ông Quách Vương Q, bà Nguyễn Thị Minh H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà kế bên nhà đất của vợ chồng ông. Hiện nay, Ông H3 được biết căn nhà của Ông H3 xây dựng trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Q, bà H. Ông H3 cũng không biết lý do vì sao, bởi quá trình xây dựng nhà ông có xin giấy phép xây dựng, địa phương và cơ quan chuyên môn có đến kiểm tra việc xây dựng. Căn nhà của vợ chồng Ông H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là do còn nợ tiền sử dụng đất. Ông H3, bà H4 vừa hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho nhà nước vào ngày 22/9/2020. Nay Ông H3 đề nghị giữa vợ chồng ông, vợ chồng ông Q, bà H và ông Nguyễn Bá T tiến hành thương lượng, hòa giải với nhau để giải quyết vấn đề, vì không ai mong muốn tranh chấp xảy ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thu H4 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án với lý do bận công việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T do bà Võ Thị L đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Về phía bị đơn xác định nhà và mái che của bị đơn được xây dựng trên phần đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H3 xác định nhà và mái che của ông được xây dựng trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ông H3. Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ vụ án, có đủ cơ sở để Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H

về việc buộc bà H, ông Quách Vương Q tháo dỡ, di dời căn nhà và mái che để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 95,4m² cho nguyên đơn. Đối với diện tích đất tăng thêm là 12,7m² nguyên đơn yêu cầu công nhận thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H phải tháo dỡ, di dời căn nhà diện tích 65,6m²; mái che diện tích 14,5m² mà bà H, ông Quách Vương Q đã xây dựng bất hợp pháp trên diện tích đất 95,4m² thuộc quyền sử dụng của ông T, để trả lại hiện trạng phần đất cho ông T; đồng thời, công nhận phần diện tích đất tăng thêm qua đo đạc thực tế là 12,7m² thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông T, nhà đất tranh chấp tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 105, 106 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Minh H là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3] *Về việc tham gia phiên tòa của đương sự*: Bà Nguyễn Thị Minh Ng, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 3B, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bà Ng vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H có mặt và xác định không còn ủy quyền cho bà Nguyệt, chỉ ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc L tham gia tố tụng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Thu H4, Ủy ban nhân dân thành phố T do bà Võ Thị L đại diện theo ủy quyền có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.4] Ngày 16/11/2020, Ngân hàng TMCP Quân Đội là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn ông Nguyễn Bá T về việc buộc ông T thanh toán khoản tiền vay còn nợ cho Ngân hàng. Ngày 23/11/2020, Tòa án nhân dân thành phố T ra thông báo số 410/TB-TA về việc nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập. Ngày 27/11/2020, Ngân

hàng đã nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án. Tuy nhiên, Ngân hàng lại không thực hiện nộp tạm ứng án phí. Ngày 11/01/2021, Tòa án ra thông báo số 01/TB-TA về việc trả lại đơn yêu cầu độc lập cho Ngân hàng. Ngày 14/01/2021, Ngân hàng nhận được thông báo trả lại đơn yêu cầu độc lập của Tòa án, nhưng không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quân Đội đối với ông Nguyễn Bá T trong vụ án này.

[1.5] Về kết quả đo đạc, định giá: Đối với mảnh trích đo địa chính ngày 23/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và biên bản định giá ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T thì các đương sự thống nhất và không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả này để giải quyết vụ án.

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

Ông Nguyễn Bá T là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 95,4m², thuộc thửa đất số 1942, tờ bản đồ số 06-4, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH928611, số vào sổ CS10899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/7/2017. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông T vẫn để hiện trạng là đất trống. Đến năm 2018, ông T phát hiện bà Nguyễn Thị Minh H đã tự ý xây dựng nhà và mái che trên phần đất của ông T, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà H phải tháo dỡ, di dời căn nhà và mái che xây dựng lấn chiếm để trả lại phần đất diện tích 95,4m² cho ông T. Phần diện tích đất 12,7m² tăng thêm qua đo đạc thực tế thì ông T yêu cầu công nhận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

Đối với bà Nguyễn Thị Minh H xác định bà H xây dựng nhà và mái che trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB055908, số vào sổ CS08237 ngày 17/11/2015. Vì vậy, bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua đo đạc thực tế, phần đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn có diện tích 108,1m². Phần đất bị đơn chỉ dẫn có diện tích 80,1m². Trên phần đất nguyên đơn tranh chấp và bị đơn chỉ dẫn có căn nhà diện tích 65,6m², mái che diện tích 14,5m², hiện do bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q quản lý, sử dụng. Phần đất có căn nhà của ông Quách H3 có diện tích 79,4m²; trên đất có căn nhà diện tích 63m², mái che diện tích 16,4m². Phần đất trống còn lại có diện tích 79,6m².

[3] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Quách H3 thể hiện có nguồn gốc như sau:

Đối với thửa đất số 1942, tờ bản đồ số 06-4, diện tích 95,4m², tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Bá T có nguồn

gốc của bà Đào Thị Hoài. Bà Hoài được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU926072, số vào sổ CH07025 ngày 12/9/2014, diện tích là 95,4 m², tại mục ghi chú ghi nhận thửa 1942 tách từ thửa 28, tờ bản đồ số 06. Ngày 07/7/2016, bà Hoài và ông Dương Anh Tài ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 95,4m² cho bà Trương Thị Thu Thương. Bà Thương đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD653116, số vào sổ CS09127 ngày 16/8/2016, diện tích là 95,4m². Ngày 04/5/2017, vợ chồng bà Trương Thị Thu Thương, ông Văn Minh Hoàng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Bá T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007185. Ngày 06/7/2017, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 95,4m². Theo giấy chứng nhận ông T được cấp, thể hiện cạnh hướng đông giáp với đất của bà Nguyễn Thị Hải Thu.

Bà Nguyễn Thị Hải Thu là chủ sử dụng phần đất diện tích 159,3m², thuộc thửa đất số 1225, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM244389, số vào sổ H34724 ngày 24/3/2008, tại mục ghi chú ghi nhận thửa 1225 tách từ thửa 28. Ngày 18/3/2009, bà Thu chuyển nhượng cho ông Trần Quốc Đệ diện tích 79,60m², theo hợp đồng chuyển nhượng số 651/HĐGD. Ông Đệ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP002155, số vào sổ H50174 ngày 21/4/2009 diện tích 79,6m², thuộc thửa đất số 1691, tờ bản đồ số 06, tại mục ghi chú ghi nhận thửa 1691 tách từ thửa 1225. Ông H3 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Ngô Gia Tiềm ngày 08/5/2009. Ông Tiềm được điều chỉnh biến động về tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận vào ngày 16/6/2009. Đến ngày 13/10/2015, ông Ngô Gia Tiềm và vợ là bà Trần Thị Hiền chuyển nhượng diện tích 79,6m² cho bà Nguyễn Thị Minh H. Bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/11/2015

Phần diện tích còn lại 79,7m² bà Thu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP002154, số vào sổ H50175 ngày 21/4/2009, thửa đất số 1692, tờ bản đồ số 06, tại mục ghi chú ghi nhận thửa số 1692 tách từ thửa 1225, cấp lại. Ngày 08/5/2009, bà Thu chuyển nhượng toàn bộ diện tích 79,7m² cho ông Mai Văn Hóa và ông Hóa được điều chỉnh tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận ngày 02/6/2009. Ngày 17/9/2012, vợ chồng ông Hóa, bà Dương Thị Hiền chuyển nhượng lại phần đất 79,7m² cho ông Quách H3. Ông H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/2012.

Qua đó, xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1942 của ông Nguyễn Bá T có cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 1691 của bà Nguyễn Thị Minh H, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1691 của bà H có cạnh hướng đông giáp thửa đất số 1692 của ông Quách H3. Việc bị đơn cho rằng phần đất của bị đơn không giáp ranh với đất của nguyên đơn là không có căn cứ.

[4] Qua xem xét mảnh trích đo địa chính ngày 23/3/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện có tiên hành đối chiếu với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Quách H3, thể hiện:

Trên các thửa đất số 1942, 1691 và 1692 tồn tại căn nhà, mái che của bà Nguyễn Thị Minh H và ông Quách H3, cụ thể: căn nhà của bà H có diện tích $65,6m^2$, kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men; phần mái che của bà H là $14,5m^2$, kết cấu mái tole, cột sắt, nền gạch men; căn nhà của Ông H3 có diện tích $63m^2$, kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men; phần mái che của Ông H3 là $16,4m^2$; kết cấu mái tole, cột sắt, nền gạch men.

Tuy nhiên, căn nhà và mái che của bà H lại xây dựng trên hai thửa đất là thửa đất số 1942 và 1691. Trên thửa đất số 1942 có một phần nhà của bà H diện tích $56,5m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 4m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 4,6m) và một phần mái che diện tích $10,9m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 3,88m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 4m). Và trên thửa đất số 1691 có một phần nhà của bà H diện tích $9,1m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 1m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 0,4m) và mái che có diện tích $3,6m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 1,12m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 1m).

Căn nhà và mái che của ông Quách H3 lại xây dựng trên hai thửa đất số 1691 và 1692. Trên thửa đất số 1691 có một phần nhà của Ông H3 diện tích $54,5m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 4,02m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 4,6m) và một phần mái che diện tích $12,9m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 3,87m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 4,02m). Và trên thửa đất số 1692 có một phần nhà của Ông H3 diện tích $8,5m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 0,96m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 0,4m) và mái che có diện tích $3,5m^2$ (chiều ngang cạnh hướng Bắc là 1,14m và chiều ngang cạnh hướng Nam là 0,96m).

Do đó, việc bà Nguyễn Thị Minh H xác định căn nhà và mái che của bà H được xây dựng hoàn toàn trên thửa đất số 1691 mà bà H đã được nhà nước công nhận quyền của chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB055908, số vào sổ CS08237 cấp ngày 17/11/2015 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét thấy, quyền sử dụng đất có diện tích $95,4m^2$, thuộc thửa đất số 1942, tờ bản đồ số 06-4, tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thì ông Nguyễn Bá T đã được nhà nước công nhận quyền của chủ sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông T được nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Việc bà Nguyễn Thị Minh H xây dựng nhà và mái che lấn sang phần diện tích đất của ông Nguyễn Bá T đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T được pháp luật công nhận. Bà H yêu cầu trường hợp có đủ căn cứ xác định bà H xây dựng nhà và mái che trên đất của ông T thì chấp nhận bồi hoàn giá trị phần đất có nhà và mái che của bà cho ông T. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất có nhà và mái che cho bà H. Vì nếu chỉ chuyển nhượng phần đất có nhà và mái che của bà H thì phần diện tích đất còn lại nguyên đơn không sử dụng được, và cũng không đảm bảo việc tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Hơn nữa, phần đất của ông T

hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội để đảm bảo cho khoản vay của ông T. Do đó, cần buộc bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà và mái che đã xây dựng lấn chiếm để trả lại nguyên hiện trạng phần đất cho ông Nguyễn Bá T.

[6] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời căn nhà và mái che để trả lại diện tích đất $95,4\text{m}^2$ cho nguyên đơn. Nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ và mảnh trích đo địa chính ngày 23/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì bị đơn chỉ xây nhà và mái che trên diện tích đất $67,4\text{m}^2$. Phần đất còn lại có diện tích 28m^2 hiện để trống. Bị đơn xác định diện tích đất 28m^2 không thuộc quyền sử dụng của bị đơn và bị đơn cũng không có quản lý, sử dụng phần đất này. Do vậy, chỉ có cơ sở buộc vợ chồng bà H, ông Q trả lại diện tích đất $67,4\text{m}^2$ đã xây dựng lấn chiếm cho nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015 về biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 về nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản và Điều 166 Luật đất đai năm 2013 về quyền chung của người sử dụng đất.

[7] Tuy nhiên, phần diện tích nhà và mái che mà bị đơn đã xây dựng lấn chiếm trên đất của nguyên đơn đã chiếm phần lớn diện tích căn nhà và mái che của bị đơn. Cho nên, việc tháo dỡ phần diện tích nhà $56,5\text{m}^2$ (trong tổng diện tích nhà $65,6\text{m}^2$) và mái che $10,9\text{m}^2$ (trong tổng diện tích $14,5\text{m}^2$) để trả lại diện tích đất $67,4\text{m}^2$ cho nguyên đơn sẽ phá vỡ hoàn toàn kết cấu căn nhà và mái che mà bị đơn đã xây dựng. Vì diện tích nhà còn lại là $9,1\text{m}^2$ với các cạnh chiều ngang 1m và 0,4m; mái che diện tích $3,6\text{m}^2$ với các cạnh chiều ngang 1,12m và 1m thì bị đơn cũng không sử dụng được, phần công trình còn lại cũng không đảm bảo an toàn, và việc thi hành án gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, cần buộc bà H, ông Q phải tháo dỡ toàn bộ diện tích căn nhà $65,6\text{m}^2$ và mái che $14,5\text{m}^2$ đã xây dựng để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất $67,4\text{m}^2$ đã bị xây dựng lấn chiếm.

[8] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất tăng thêm $12,7\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn xác định diện tích đất tăng thêm được ông T quản lý, sử dụng ngay tình, liên tục, công khai, hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nên yêu cầu công nhận cho ông T. Nhưng đây chỉ là lời trình bày của nguyên đơn, không được bị đơn chấp nhận. Nguyên đơn không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để xác định diện tích đất $12,7\text{m}^2$ tăng thêm thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn, trong khi nguồn gốc đất của nguyên đơn là do nhận chuyển nhượng và diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng là $95,4\text{m}^2$. Hơn nữa, theo sơ đồ bản vẽ thể hiện phần diện tích đất $12,7\text{m}^2$ tăng thêm nằm trong thửa đất số 1691 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần diện tích đất tăng thêm $12,7\text{m}^2$ là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Về thời gian tháo dỡ, di dời: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời căn nhà và mái che xây dựng lấn chiếm trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Về phía bị đơn không đồng ý việc có xây dựng lấn chiếm nên không có ý kiến. Hội đồng xét xử xét thấy, để bảo đảm quyền lợi cho cả nguyên đơn và bị đơn thì cần phải có thời gian để bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q tháo dỡ, di dời phần xây dựng lấn chiếm và thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn đưa ra là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Đối với việc ông Quách H3 xây dựng nhà và mái che trên thửa đất số 1691 của bà Nguyễn Thị Minh H thì giữa bà H và Ông H3 đều xác định không tranh chấp, sẽ tự thỏa thuận, thương lượng với nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

[11] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[12] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Các đương sự phải nộp theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[13] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải nộp án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải nộp án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 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 các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 254, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105, 106, 164, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 97, 166 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q cùng có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà diện tích 65,6m², kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men và mái che diện tích 14,5m², kết cấu mái tole, cột sắt, nền gạch men (trong đó: trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Bá T gồm phần nhà diện tích 56,5m² và mái che diện tích 10,9m²; trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Minh H gồm phần nhà diện tích 9,1m² và mái che diện tích 3,6m²) để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 67,4m² cho ông Nguyễn Bá T, nhà đất tọa lạc tại phường Phú Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*

- Về thời gian tháo dỡ, di dời: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bá T về thời gian bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q phải tháo dỡ, di dời căn nhà và mái che xây dựng lấn chiếm là trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T đối với việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 28m² và công nhận diện tích đất 12,7m² tăng thêm qua đo đạc thực tế thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Bá T.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ và án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Về chi phí đo đạc, định giá, sao lục hồ sơ: là 4.545.444đ (Bốn triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

- Ông Nguyễn Bá T phải chịu 2.272.722đ (Hai triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông T đã nộp tại Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q phải chịu 2.272.722đ (Hai triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng) để hoàn trả lại số tiền ông T đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

3.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Bá T phải nộp 14.610.000đ (Mười bốn triệu sáu trăm mười nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông T số tiền 20.890.000đ (Hai mươi triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí còn lại theo các biên lai thu số AA/2016-0033601 ngày 11/3/2019 và số AA/2016-0051063 ngày 06/01/2021.

- Bà Nguyễn Thị Minh H, ông Quách Vương Q phải liên đới nộp số tiền 24.696.000đ (Hai mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

5. 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 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. T;
- Chi cục THADS Tp.T;
- Các đương sự;

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

- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Huỳnh Ngọc Chung