

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 42/2025/DS-ST

Ngày 04-9-2025

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Công Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hùng

2. Ông Nguyễn Văn Hà

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2024/TLST-DS ngày 15-01-2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2025/QĐXXST-DS ngày 25/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2025/QĐST-DS ngày 15/8/2025; giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Phạm Thị N, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số nhà D, đường A, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. ***Bị đơn:*** Bà Phan Thị Thu C, sinh năm 1974. Địa chỉ: H thường trú: Ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh. Nơi ở hiện nay: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Ông Trương Văn T, sinh năm 1971, ông Trương Linh D, sinh năm 1997, ông Trương Thành T1, sinh năm 2005 và Trương Thành N1, sinh năm 2005. Cùng Hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh. Nơi ở hiện nay: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Đều vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Võ Minh T2 ủy quyền cho ông Lê Minh K – Trưởng phòng Kinh tế xã L, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 03/GUQ-UBND ngày 31/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Tô Thị H, sinh năm 1958; ông Trần Tô Xuân S, sinh năm 1982; Bà Trần Thị Thanh T3, sinh năm 1990; Bà Trần Thị Thanh G; Bà Trần Giang T4, sinh năm 1994; Ông Trần Tô Đông H1, sinh năm 1983; Cháu Trần Thiên K1, sinh ngày 12/8/2010 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Thanh T3 và ông Ngô B, sinh năm 1990); Cháu Huỳnh Trần Như N2, sinh ngày 05/10/2018 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Giang T4). Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phan Thị T5, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số nhà C, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

+ Bà Lý Thị N3, sinh năm 1954. Tổ 28, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/20253, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Ngày 19/12/2020, bà Phạm Thị Ngọc N4 chuyển nhượng thửa đất số 1013 tờ bản đồ số 5, diện tích 144,9m² xã T, huyện L từ ông Nguyễn Anh T6. Giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*). Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà N đã làm thủ tục sang tên và ngày 06/01/2021 đã được cập nhật biến động tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 991114 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho ông Nguyễn Anh T6.

Bà N khi mua đất không đến thửa đất nêu trên để xem hiện trạng đất mà chỉ giao dịch chuyển nhượng trên giấy tờ với chủ sử dụng đất trước đó. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà N sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh.

Khoảng tháng 6 năm 2023, khi bà N có nhu cầu xây dựng nhà trên đất thì phát hiện ra bà Phan Thị Thu C đã xây dựng một căn nhà kiên cố trên đất, lấn sang đất của bà N diện tích 116,4m². Bà N đã nói chuyện với bà C nhưng không được hợp tác. Do vậy bà N đã gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện L để giải quyết nhưng không thành.

Bà N đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá của Tòa án và không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá lại.

Đối với các phần thửa đất khác gồm thửa 1008, 841, không liên quan gì đến thửa đất tranh chấp này thì bà N không có ý kiến gì, bà N không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trên đất hiện tại có chồng bà C là ông Trương Văn T, các con là Trương Linh D và Trương Thành T1, Trương Thành N1 đang sinh sống.

Bà N sống độc thân nên đây là tài sản riêng của bà N, không liên quan đến ai khác.

Về giá trị nhà, đất bà N có ý kiến tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, giá trị nhà cho bà C theo giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra.

Về chi phí tố tụng bao gồm sao lục hồ sơ, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

Bà N đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của tòa án không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, từ khi phát hiện đất bị bà C xây dựng nhầm nhà trên đất thì bà N đã đến nói chuyện với bà C để thương lượng, hòa giải với nhau. Do đất chỉ bị xây dựng nhầm từ vị trí đất của bà N, phần đất kế bên vẫn còn đất trống. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà N thì diện tích đất ở là 100m², còn diện tích đất ở cấp cho bà C chỉ có 25m², hơn nữa đất của bà C trên thực tế giáp với đường dây điện trung thế, còn đất bà N thì không giáp đường dây điện này nên bà C đã cố tình xây dựng nhà vào đất của bà N.

Nếu hoán đổi vị trí đất thì bà N không đồng ý vì giáp đường dây điện không an toàn nên bà đã đưa ra phương án yêu cầu bà C thanh toán lại cho bà N giá trị đất hoặc bà N thanh toán cho bà C giá trị căn nhà trên đất để bà N lấy đất, cả hai phương án này bà C đều không chấp nhận, cũng không đồng ý thanh toán tiền chênh lệch thổ cư giữa hai thửa đất. Vì vậy nên bà không muốn hòa giải, thương lượng với bà C nữa mà bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được nhận lại đất để bà sử dụng.

Tại đơn khởi kiện bà N yêu cầu bà C tháo dỡ toàn bộ nhà, công trình vật kiến trúc có trên đất mà bà C đã lấn sang diện tích 116,4m² thuộc một phần thửa 1013 tờ bản đồ số 5 xã T, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 991114 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho ông Nguyễn Anh T6, cập nhật biến động trang 4 cho bà N ngày 06/01/2021.

Ngày 15/8/2025, bà N có đơn khởi kiện bổ sung: Đập bỏ, tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 636 có mái che diện tích 9,1m² đất đường giao thông của nhà nước; Thửa 670 thuộc quyền sở hữu của bà C có mái che diện tích 3,6m². Bà N bồi thường cho bà C giá trị còn lại của tài sản theo giá của Hội đồng định giá.

Tại phiên tòa bà N xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Bà N yêu cầu bà Phan Thị Thu C tháo dỡ toàn bộ nhà, hàng rào, toàn bộ công trình, vật kiến trúc có trên đất, có tổng diện tích là 116,3m² (Trong đó: Nhà diện tích 90,1m², mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 26,2m²), hàng rào dài 7,75 mét thuộc một phần thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Mẫu trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại diện tích đất nêu trên cho bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 991114 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho ông Nguyễn Anh T6, cập nhật biến động trang 4 cho bà Phạm Thị N ngày 06/01/2021. Đập bỏ, tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất thuộc một phần thửa 636, có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m² đất đường giao thông của nhà nước; Thửa 670 thuộc quyền sở hữu của bà C có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m². Bà N bồi thường cho bà C giá trị còn lại của tài sản theo giá của Hội đồng định giá.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải, bị đơn bà Phan Thị Thu C trình bày:

Bà Phan Thị Thu C là chủ của thửa đất số 670, tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 670226 do UBND huyện L cấp ngày 29/10/2015 cho bà Phan Thị Thu C.

Về nguồn gốc thửa đất thì đất trước đây là của bà Lý Thị N3, sau đó bà N3 chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị T5 (Chị ruột của bà C), thời gian chuyển nhượng bà C không biết rõ và bà T5 cũng đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/10/2015, bà C lập hợp đồng tặng cho, tặng cho lại toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà C.

Sau khi nhận tặng cho thì bà C xây dựng nhà trên đất vào năm 2016, chủ đất là bà Lý Thị Ngọc C1 ranh đất để cho bà C xây dựng nhà, hiện trạng là căn nhà 01 tầng. Trên thửa đất bà C xây dựng hàng rào, nhà cấp 4 một tầng và mái che tôn, ngoài ra không có công trình, vật kiến trúc gì khác.

Trên căn nhà này những người đang sinh sống cùng bà C gồm chồng bà C là ông Trương Văn T, các con là Trương Linh D, Trương Thành T1 và Trương Thành N1, ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất này. Cả gia đình bà C có căn nhà khác tại ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh và cả gia đình có hộ khẩu tại đó, căn nhà này cả gia đình cũng thường xuyên sinh sống và sinh hoạt tại đây.

Bà T5 tặng cho riêng bà C, nên bà C xác định đất, nhà và toàn bộ các công trình vật kiến trúc trên đất là tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân của bà C, không liên quan gì đến chồng, các con của bà C. Ông Trương Văn T, ông Trương Linh D, Trương Thành T1, Trương Thành N1 không có đóng góp gì đối với nhà, đất và các công trình vật kiến trúc trên đất.

Khoảng tháng 11 năm 2023 bà C được Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mời ra trụ sở để làm việc do bà N3 tranh chấp đất với bà C.

Nay bà C biết nhà đất của bà đã xây sai vị trí, phần vị trí nhà mà bà xây dựng không đúng với vị trí được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C mà đang được cấp cho bà N3, bà C nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà trước, sau đó bà N3 mới mua đất sau. Bà C và bà N3 có thỏa thuận việc hoán đổi đất cho nhau nhưng bà C không đồng ý hỗ trợ chi phí chênh lệch thổ cư mà yêu cầu bà N3 phải chịu. Hoặc nếu bà N3 đồng ý thì bà C giao nhà còn bà N3 phải hỗ trợ chi phí xây dựng nhà cho bà C, giá do hai bên tự thỏa thuận.

Nay bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N3 mà yêu cầu hoán đổi vị trí đất lại, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí nhà, đất mà các bên đang sử dụng. Bà C không có yêu cầu phản tố trong vụ án và cũng không đồng ý đến Tòa án để giải quyết vụ án. Bà C đồng ý với kết quả đo đạc và định giá của Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T, ông Trương Linh D, ông Trương Thành T1, ông Trương Thành N1:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thông báo về việc bổ sung người vào tham gia tố tụng trong vụ án đối với ông Trương Văn T, ông Trương Linh D, ông Trương Thành T1, ông Trương Thành N1. Để làm rõ nội dung vụ án, công sức đóng góp, các yêu cầu độc lập của

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, trong quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Trương Văn T, ông Trương Linh D, ông Trương Thành T1, ông Trương Thành N1 vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như không thể tiến hành hòa giải được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị H trình bày:

Bà Tô Thị H là chủ sử dụng của thửa đất số 841, tờ bản đồ 05, diện tích 157,2m² (trong đó có 100m² thổ cư) xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 156021 do UBND huyện L cấp ngày 21/9/2015 cho bà Phan Thị T5, cập nhật biến động trang 4 cho bà H ngày 22/3/2018.

Bà H xây dựng nhà kiên cố trên một phần thửa 670 đất từ năm 2018, nay bà không có tranh chấp gì, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà H không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà C và bà N3.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Tô Xuân S, bà Trần Thị Thanh T3, Trần Thiên K1, bà Trần Thị Thanh G, bà Trần Giang T4, ông Trần Tô Đông H1, cháu Trần Thiên K1, sinh ngày 12/8/2010 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Thanh T3 và ông Ngô B, sinh năm 1990), Cháu Huỳnh Trần Như N2, sinh ngày 05/10/2018 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Giang T4) trình bày:

Các ông bà là con ruột của bà Tô Thị H, nay các ông bà đang sống cùng bà H trên căn nhà thuộc thửa thửa đất số 841, tờ bản đồ 05, diện tích 157,2m² (trong đó có 100m² thổ cư) xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 156021 do UBND huyện L cấp ngày 21/9/2015 cho bà Phan Thị T5, cập nhật biến động trang 4 cho bà H ngày 22/3/2018.

Bà H xây dựng nhà kiên cố trên đất từ năm 2018, các ông bà không có tranh chấp gì, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Các ông bà không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà C và bà N2. Việc nhà đất của bà H có xây dựng lệch sang thửa 670 của bà C hay không thì ông bà không xác định được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Hồ Chí Minh:

Tại công văn số 564/UBND-ĐC ngày 12/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định:

- Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận và biến động đối với thửa đất số 670, tờ bản đồ số 05 xã T. Ngày 05/4/2004, bà Lý Thị N3 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017600 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.205 m² loại đất R.T.S, đất tại ấp P, xã T. Nguồn gốc ghi trên giấy chứng nhận là nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình T7.

Ngày 05/01/2010, bà Lý Thị Ngọc C2 mục đích sử dụng thành đất ở với diện tích 100 m² và đến ngày 08/02/2010 bà N3 tách thửa đất số 395, tờ bản đồ số 05 thành thửa 395 (diện tích 891,2 m², có 50 m² đất ONT) thuộc giấy chứng nhận nêu trên và thửa 670 (diện tích 313,8 m², có 50 m² đất ONT) chuyển sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 657509. Sau đó, bà Lý Thị N3 chuyển

nhượng lại quyền sử dụng thửa đất số 670, tờ bản đồ số 05 cho bà Phan Thị T5 có địa chỉ thường trú tại ấp P, xã T.

Đến ngày 13/4/2015, bà Phan Thị T5 được UBND huyện L cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075347.

Ngày 21/9/2015, bà Phan Thị T5 tách thửa đất số 670, tờ bản đồ số 05 thành thửa 670 (diện tích 156,6 m², có 25 m² đất ONT) chuyển sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 156022 và thửa 841 (diện tích 157,2 m², có 25 m² đất ONT) chuyển sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 156021 do UBND huyện L cấp ngày 21/9/2015.

Ngày 12/10/2015, bà Phan Thị T5 lập Hợp đồng tặng cho lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 670, tờ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 156022 cho bà Phan Thị Thu C và được UBND huyện L cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 670226 ký ngày 29/10/2015.

- Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận và biến động đối với thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 05, xã T

Ngày 12/6/2015, bà Ngô Thị M (có địa chỉ tại phường P, quận I, TP .) được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 138856 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.581,6 m² (loại đất: 350 m² ONT+ 2.231,6 m² HNK), đất tại ấp P, xã Thước.

Ngày 26/7/2018, bà Ngô Thị M chuyển mục đích sử dụng thành đất ở với diện tích 350 m². Đến ngày 17/10/2018, bà Ngô Thị M tách thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05 thành các thửa đất số: thửa 956 (diện tích 425,4 m² có 100 m² ONT), thửa 957 (diện tích 305 m² có 100 m² ONT), thửa 958 (diện tích 298,1 m² có 100 m² ONT), thửa 959 (diện tích 291,6 m² có 100 m² ONT), thửa 960 (diện tích 425,9 m² có 100 m² ONT), thửa 961 (diện tích 420,4 m² có 100 m² ONT), thửa 962 (diện tích 415,4 m² có 100 m² ONT) và chuyển nhượng cho các chủ sử dụng đất khác nhau. Riêng thửa đất số 959, tờ bản đồ số 5 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 781296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/10/2018, bà Ngô Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T6 (có địa chỉ tại xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An) và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện L chỉnh lý trên trang 03 (ba) giấy chứng nhận ngày 20/11/2018.

Sau đó, ông Nguyễn Anh T6 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng thành đất ở với diện tích 100 m². Đến ngày 25/01/2019, ông Nguyễn Anh T6 tách thửa đất số 959, tờ bản đồ số 05 thành thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 5 (diện tích 146,5 m² có 100 m² ONT) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 991113 và thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 5 (diện tích 144,9 m² có 100 m² ONT) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 991114.

Ngày 19/12/2020, ông Nguyễn Anh T6 lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 5 (diện tích 144,9 m² có 100 m² ONT) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 991114 cho bà Phạm Thị N (có địa chỉ tại phường P, quận I, TP .) và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện L chỉnh lý trên trang 03 (ba) giấy chứng nhận ngày 06/01/2021.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị

N3 trình bày:

Về nguồn gốc đất, bà Lý Thị Ngọc N5 chuyển nhượng của ông Phạm Đình T8. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà N3 làm thủ tục chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Phan Thị T5, sau đó bà T5 tặng cho lại cho bà C.

Bà N3 khẳng định vị trí đất mà bà C xây dựng nhà là vị trí đất mà bà N3 đã chuyển nhượng cho bà T5.

Trong quá trình tố tụng, Tòa án xác định tư cách tố tụng của bà N3 là người làm chứng. Tuy nhiên sau khi nghiên cứu hồ sơ và tài liệu chứng cứ thì Tòa án nhận thấy bà N3 là người chỉ ranh cho bà C xây nhà và là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T5 rồi bà T5 tặng cho đất bà C, do đó Tòa án xác định tại tư cách tố tụng của bà N3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T5:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thông báo về việc bổ sung người vào tham gia tố tụng trong vụ án đối với bà Phan Thị T5. Trong quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà Phan Thị T5 vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai bà T5 để làm rõ lý do việc xây dựng nhà bị nhầm vị trí thửa đất được. Tòa án nhận thấy bà T5 là người chỉ ranh và tặng cho đất cho bà C, do đó Tòa án xác định tại tư cách tố tụng của bà T5 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Phan Thị Thu C, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T, ông Trương Linh D, ông Trương Thành T1, ông Trương Thành N1, bà Tô Thị H, bà Trần Thị Thanh G, bà Trần Giang T4, ông Trần Tô Đông H1, cháu Trần Thiên K1, sinh ngày 12/8/2010 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Thanh T3 và ông Ngô B, sinh năm 1990), Cháu Huỳnh Trần Như N2, sinh ngày 05/10/2018 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Giang T4), bà Lý Thị N3, bà Phan Thị T5 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; UBND xã L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; Nguyên đơn bà Phạm Thị N có mặt; Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của bà Phạm Thị N về yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Thu C là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định; Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Bà Phạm Thị N khởi kiện bà Phan Thị Thu C, yêu cầu trả lại diện tích đất bị lấn chiếm, buộc bà C phải tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc có trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà N nên Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp có vị trí tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 3 Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Tại phiên tòa, bị đơn bà Phan Thị Thu C, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T, ông Trương Linh D, ông Trương Thành T1, ông Trương Thành N1, bà Tô Thị H, bà Trần Thị Thanh G, bà Trần Giang T4, ông Trần Tô Đông H1, cháu Trần Thiên K1, sinh ngày 12/8/2010 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Thanh T3 và ông Ngô B, sinh năm 1990), Cháu Huỳnh Trần Như N2, sinh ngày 05/10/2018 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Giang T4), bà Lý Thị N3, bà Phan Thị T5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. UBND xã L có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Tại đơn khởi kiện bà N3 yêu cầu bà C tháo dỡ toàn bộ nhà, công trình vật kiến trúc có trên đất mà bà C đã lấn sang diện tích 116,4m² thuộc một phần thửa 1013 tờ bản đồ số 5 xã T, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 991114 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho ông Nguyễn Anh T6, cập nhật biến động trang 4 cho bà Phạm Thị N ngày 06/01/2021.

Tại phiên tòa bà N xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Bà N yêu cầu bà Phan Thị Thu C tháo dỡ toàn bộ nhà, hàng rào, công trình, vật kiến trúc có trên đất, có tổng diện tích là 116,3m² (Trong đó: Nhà diện tích 90,1m², mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 26,2m²), hàng rào dài 7,75 mét thuộc một phần thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Mạnh trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại diện tích đất nêu trên cho bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 991114 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho ông Nguyễn Anh T6, cập nhật biến động trang 4 cho bà Phạm Thị N ngày 06/01/2021. Đập bỏ, tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 636 có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m² đất đường giao thông của nhà nước; Thửa 670 thuộc quyền sở hữu của bà C có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m². Bà N bồi thường cho bà C giá trị còn lại của tài sản theo giá của Hội đồng định giá.

Phần thay đổi diện tích là theo kết quả đo đạc, vẫn đối với thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên Tòa án xác định vẫn trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần diện tích đất 116,3m² (Trong đó: Nhà diện tích 90,1m², mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 26,2m²), hàng rào dài 7,75 mét thuộc một phần thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Mạnh trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang do bà Phan Thị Thu C, ông Trương Văn T, ông Trương Linh D, ông Trương Thành T1, ông Trương Thành N1 cùng sử dụng, trên đất có xây dựng nhà diện tích 90,1m², mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 26,2m², hàng rào gắn khung sắt dài 7,75 mét dài thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 991114 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho ông Nguyễn Anh T6, cập nhật biến động trang 4 cho bà Phạm Thị N ngày 06/01/2021, do vậy đây là quyền sử dụng đất hợp pháp của bà N được pháp luật công nhận và bảo vệ. Bà C đã có hành vi xây dựng các công trình, vật kiến trúc trái phép trên đất của bà N.

Về nguồn gốc thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh). Theo công văn số 564/UBND-ĐC ngày 12/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì nhận thấy: Ngày 12/6/2015, bà Ngô Thị M (có địa chỉ tại phường P, quận I, TP .) được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 138856 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.581,6 m² (loại đất: 350 m² ONT+ 2.231,6 m² HNK), đất tại ấp P, xã Thước.

Ngày 26/7/2018, bà Ngô Thị M chuyển mục đích sử dụng thành đất ở với diện tích 350 m². Đến ngày 17/10/2018, bà Ngô Thị M tách thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05 thành các thửa đất số: thửa 956 (diện tích 425,4 m² có 100 m² ONT), thửa 957 (diện tích 305 m² có 100 m² ONT), thửa 958 (diện tích 298,1 m² có 100 m² ONT), thửa 959 (diện tích 291,6 m² có 100 m² ONT), thửa 960 (diện tích 425,9m² có 100 m² ONT), thửa 961 (diện tích 420,4 m² có 100 m² ONT), thửa 962 (diện tích 415,4 m² có 100 m² ONT) và chuyển nhượng cho các chủ sử dụng đất khác nhau. Riêng thửa đất số 959, tờ bản đồ số 5 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 781296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/10/2018, bà Ngô Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T6 (có địa chỉ tại xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An) và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện L chỉnh lý trên trang 03 (ba) giấy chứng nhận ngày 20/11/2018.

Sau đó, ông Nguyễn Anh T6 thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng thành đất ở với diện tích 100 m². Đến ngày 25/01/2019, ông Nguyễn Anh T6 tách thửa đất số 959, tờ bản đồ số 05 thành thửa đất số 1012, tờ bản đồ số 5 (diện tích 146,5 m² có 100 m² ONT) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 991113 và thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 5 (diện tích 144,9 m² có 100 m² ONT) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 991114.

Ngày 19/12/2020, ông Nguyễn Anh T6 lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1013, tờ bản đồ số 5 (diện tích 144,9 m² có 100 m² ONT) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 991114 cho bà Phạm

Thị N (có địa chỉ tại phường P, quận I, TP .) và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện L chỉnh lý trên trang 03 (ba) giấy chứng nhận ngày 06/01/2021.

Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận và biến động đối với thửa đất số 670, tờ bản đồ số 05 xã T. Ngày 05/4/2004, bà Lý Thị N3 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017600 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.205 m² loại đất R.T.S, đất tại ấp P, xã T. Nguồn gốc ghi trên giấy chứng nhận là: nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình T7.

Ngày 05/01/2010, bà Lý Thị Ngọc C2 mục đích sử dụng thành đất ở với diện tích 100 m² và đến ngày 08/02/2010 bà N3 tách thửa đất số 395, tờ bản đồ số 05 thành thửa 395 (diện tích 891,2 m², có 50 m² đất ONT) thuộc giấy chứng nhận nêu trên và thửa 670 (diện tích 313,8 m², có 50 m² đất ONT) chuyển sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 657509. Sau đó, bà Lý Thị N3 chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất số 670, tờ bản đồ số 05 cho bà Phan Thị T5 có địa chỉ thường trú tại ấp P, xã T.

Đến ngày 13/4/2015, bà Phan Thị T5 được UBND huyện L cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075347.

Ngày 21/9/2015, bà Phan Thị T5 tách thửa đất số 670, tờ bản đồ số 05 thành thửa 670 (diện tích 156,6 m², có 25 m² đất ONT) chuyển sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 156022 và thửa 841 (diện tích 157,2 m², có 25 m² đất ONT) chuyển sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 156021 do UBND huyện L cấp ngày 21/9/2015.

Ngày 12/10/2015, bà Phan Thị T5 lập Hợp đồng tặng cho lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 670, tờ số 05 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 156022 cho bà Phan Thị Thu C và được UBND huyện L cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 670226 ký ngày 29/10/2015.

Bà Phan Thị Thu C được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 670, tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số CC670226 ngày 29/10/2015. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 đến nay thì bà C không có bất kỳ ý kiến hay khiếu nại, khiếu kiện gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Về nguyên nhân dẫn đến việc bà C xây dựng các công trình, vật kiến trúc nhằm sang vị trí đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như lời trình bày của bà C và chủ đất là bà Lý Thị N3 là do bà N3 chỉ ranh cho bà T5, sau đó bà T5 và bà N3 chỉ ranh đất cho bà C khi bà C xây dựng nhà và các công trình, vật kiến trúc có trên đất. Bà C khi nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc, cắm mốc lại vị trí đất để xác định đúng vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà C là lỗi chủ quan của bà C. Tòa án đã triệu tập bà T5 đến để làm rõ nguyên nhân nhưng bà T5 vắng mặt, do vậy không làm rõ lời khai bà T5 về vấn đề chỉ ranh được.

Bà C cũng thừa nhận việc nhà đất của bà đã xây sai vị trí, phần vị trí nhà mà bà xây dựng không đúng với vị trí được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C mà đang được cấp cho bà N3. Do đó việc bà C chiếm hữu sử dụng

đất của bà N3 để xây dựng các công trình, vật kiến trúc là không có căn cứ pháp luật.

Cả bà C và bà N3 đều trình bày là bà N3 đã có đến tìm bà C để thỏa thuận và thương lượng với nhau về việc giải quyết hậu quả xây dựng nhà và các công trình nhằm vị trí đất. Theo bà N3 do đất của bà N3 có diện tích thổ cư lớn hơn đất bà C, bà C không muốn bù lại phần chênh lệch diện tích thổ cư cho bà N3 mà yêu cầu bà N3 phải chịu, bà C muốn được giữ nguyên nhà, đất chỉ thay đổi lại thủ tục trên giấy tờ nên bà N3 không đồng ý thỏa thuận. Trong quá trình làm việc Tòa án cũng đã trực tiếp tới nơi cư trú của bà C tại nơi đất tranh chấp để lấy lời khai, làm việc với bà C về nội dung vụ án, hòa giải cho các bên tại Tòa án nhưng bà C không hợp tác để giải quyết tranh chấp. Điều đó chứng tỏ bà C không có thiện chí khắc phục hậu quả do việc xây dựng nhằm vị trí đất gây ra.

Về công trình vật kiến trúc mà bà C xây dựng: Bà C sử dụng tổng diện tích là 160,8m². Trong đó thửa 636 có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m² thuộc đường giao thông; Thửa 1013 sử dụng diện tích 116,3m² thuộc quyền sử dụng đất của bà N3; Thửa 670 thuộc quyền sở hữu của bà C, bà C sử dụng diện tích 30,8m² (Nhà diện tích 27,2m², mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m²), thửa 1008 có nhà diện tích 4,6m². Đối với phần diện tích bà C sử dụng của các thửa 636 (Đất giao thông của nhà nước), 670 (Đất thuộc sở hữu của bà C), có các công trình, vật kiến trúc mà bà C xây dựng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thì Tòa án nhận thấy phần lớn diện tích căn nhà của bà C xây dựng nằm trên thửa 1013, nên khi tháo dỡ, đập bỏ các công trình vật kiến trúc thuộc thửa 1013 thì cũng sẽ làm ảnh hưởng tới toàn bộ kết cấu căn nhà và kết cấu của các công trình, vật kiến trúc khác thuộc thửa 636, 670. Phần mái tôn liên kết giữa ba thửa 1013, 636, 670 là một khối tổng thể, không thể tách rời và phần mái tôn này ở trên cao, nếu cắt bỏ chỉ một phần thửa 1013 sẽ không giữ được mái tôn của các thửa 636, 670 nữa, đồng thời rất khó để xác định được đúng diện tích khi thi hành án do diện tích của các thửa này là quá nhỏ. Việc đập bỏ, tháo dỡ, di dời phải thực hiện đồng bộ mới đảm bảo được cho việc thi hành được án Bản án của Tòa án. Trong trường hợp bà C không tự nguyện tháo dỡ, di dời, đập bỏ các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 1013 thì cần phải cưỡng chế thi hành án luôn đối với mái che thuộc các thửa 636, 670 này.

Bà C có lỗi trong việc xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất không đúng vị trí nên căn cứ theo khoản 4 Điều 585 Bộ luật Dân sự thì không được bồi thường đối với phần thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Tuy nhiên bà N3 tự nguyện bồi thường cho bà C đối với giá trị còn lại của công trình trên các thửa đất gồm: Thửa số 636 có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m²; Thửa số 670 có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m² theo kết quả định giá ngày 25/3/2025 của Hội đồng định giá tài sản:

- Giá mái che tôn nền lát gạch terrazzo thuộc thửa 670, có giá 753.000 đồng/m², mái che diện tích 3,6m², giá trị còn lại 80%. Theo công thức tính: 753.000 đồng/m² x 3,6m² x 80% = 2.168.640 đồng.

- Giá mái che tôn nền lát gạch terrazzo thuộc thửa 636, có giá 753.000 đồng/m², mái che diện tích 9,1m², giá trị còn lại 80%. Theo công thức tính: 753.000 đồng/m² x 9,1m² x 80% = 5.481.840 đồng.

Tổng giá công trình vật kiến trúc trên đất là: 7.650.480đ (Bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

Đối với thửa 1013 sử dụng diện tích 116,3m² thuộc quyền sử dụng đất của bà N3 thì bà N3 hỗ trợ chi phí tháo dỡ, đập bỏ, di dời công trình, vật kiến trúc trên đất cho bà C số tiền là 100.00.000đ (Một trăm triệu đồng).

Như vậy tổng số tiền mà bà N3 hỗ trợ chi phí tháo dỡ, đập bỏ, di dời công trình và bồi thường giá trị tài sản còn lại cho bà C là 107.650.480đ (Một trăm linh bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

Do đó, căn cứ Điều 164, 165, 166 Bộ luật Dân sự, Điều 101, 166, 168 Luật Đất đai, Điều 118 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Phan Thị Thu C phải tháo dỡ toàn bộ nhà, công trình, vật kiến trúc có trên đất, có tổng diện tích là 116,3m² (Trong đó: Nhà diện tích 90,1m², mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 26,2m²), tường rào dài 7,75m² thuộc một phần thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả lại diện tích đất 116,3m² cho bà Phạm Thị N. Đập bỏ, tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất thuộc thửa 636 có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m² đất đường giao thông của nhà nước; Thửa 670 thuộc quyền sở hữu của bà C có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m². Điều theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đối với một phần thửa 1008 có nhà diện tích 4,6m² bà C sử dụng, do trong vụ án này các đương sự không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Về việc những người gồm bà Tô Thị H, sinh năm 1958; ông Trần Tô Xuân S, sinh năm 1982; Bà Trần Thị Thanh T3, sinh năm 1990; Bà Trần Thị Thanh G; Bà Trần Giang T4, sinh năm 1994; Ông Trần Tô Đông H1, sinh năm 1983; Cháu Trần Thiên K1, sinh ngày 12/8/2010 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Thanh T3 và ông Ngô B, sinh năm 1990); Cháu Huỳnh Trần Như N2, sinh ngày 05/10/2018 (Người đại diện hợp pháp là bà Trần Giang T4). Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố Hồ Chí Minh đang sinh sống trên căn nhà có diện tích 93,2m², mái che có diện tích 28,1m² thuộc một phần thửa 670 tờ bản đồ 160 của bà Phan Thị Thu C (Theo biên bản xác minh ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh). Cả bà C và những người đang sinh sống trên căn nhà trên gồm bà H, ông S, bà T3, bà G, bà T4, ông H1, cháu K1, cháu N6 đều không ai yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với việc này. Do vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ để giải quyết cũng như không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp các đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết thành một vụ án khác.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị N đã tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí sao lục hồ sơ, cung cấp thông tin, xem xét thẩm

định tại chỗ, đo vẽ, định giá tổng cộng là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng), nguyên đơn đã nộp xong.

[2.4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm b tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự có nghĩa vụ chịu án phí như sau: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải có nghĩa vụ chịu án phí, buộc bà Phan Thị Thu C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 5.382.524đ (Năm triệu ba trăm tám mươi hai ngàn năm trăm hai mươi bốn đồng).

[2.3] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 164, 165, 166, 585, 687, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 96, 101, 168, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 118 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).
- Khoản 2 Điều 26, 35, 39, 147, 165, 227, 228, 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Phan Thị Thu C.

1. Buộc bà Phan Thị Thu C phải tự tháo dỡ, phá bỏ, di dời hoặc đập bỏ toàn bộ nhà, hàng rào, mái che nền lát gạch terrazzo, công trình, tất cả vật kiến trúc có trên đất, có tổng diện tích là 116,3m² (Trong đó: Nhà diện tích 90,1m², mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 26,2m²), hàng rào dài 7,75 mét thuộc một phần thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, để giao trả lại cho bà Phạm Thị N diện tích là 116,3m² thuộc một phần thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 991114 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2019 cho ông Nguyễn Anh T6, cập nhật biến động trang 4 cho bà Phạm Thị N ngày 06/01/2021.

Buộc bà Phan Thị Thu C phải tự tháo dỡ, di dời, đập bỏ công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc một phần thửa số 636 có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m²; Một phần thửa số 670 có mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m² đều

thuộc tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Trường hợp bà Phan Thị Thu C không tự nguyện thi hành thì bà Phạm Thị N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án: Tháo dỡ, phá bỏ, di dời hoặc đập bỏ tất cả phần nhà, hàng rào, mái che, công trình, tất cả vật kiến trúc có trên đất, có tổng diện tích là 116,3m² (Trong đó: Nhà diện tích 90,1m², mái che, nền lát gạch terrazzo diện tích 26,2m²), hàng rào dài 7,75 mét thuộc một phần thửa đất 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh và giao trả lại cho bà Phạm Thị N diện tích đất 116,3m² thuộc thửa đất số 1013 tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

Tháo dỡ, di dời, đập bỏ công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc một phần thửa số 636 có mái che, nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m²; Một phần thửa số 670 có mái che, nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m² đều thuộc tờ bản đồ 05 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

Đều theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Phạm Thị N có quyền yêu cầu cơ quan chuyên môn cắm mốc lại tọa độ vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thi hành việc giao nhận đất theo Bản án của Tòa án.

4. Bà Phạm Thị N tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, đập bỏ, di dời công trình đối với tài sản trên thửa đất 1013 (Số tiền 100.000.000 đồng) và bồi thường giá trị tài sản còn lại đối với mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 9,1m² thuộc một phần thửa số 636 và mái che nền lát gạch terrazzo diện tích 3,6m² thuộc một phần thửa số 670 (Số tiền 7.650.480 đồng) cho bà C tổng số tiền là 107.650.480đ (Một trăm linh bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn bốn trăm tám mươi 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.

5. Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí tố tụng bà Phạm Thị N tự nguyện chịu là 12.000.000 đ (Mười hai triệu đồng), bà Phạm Thị N đã nộp xong.

6. Về án phí: Bà Phan Thị Thu C phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.382.524đ (Năm triệu ba trăm tám mươi hai ngàn năm trăm hai mươi bốn đồng).

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, 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.

7. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 13;
- Phòng THA Khu vực 13;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Dương Công Hiếu

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Văn Hà Dương Thị Được	Dương Công Hiếu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa