

Bản án số: 217/2020/DSST.  
Ngày 07 tháng 8 năm 2020.  
“*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 Huỳnh Văn Bé.

2. Ông Lê Văn Rồi.

*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:* Bà Nguyễn Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2020 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: 160/2016/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất ranh*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm: 1951; (có mặt)

Địa chỉ: tổ 8, ấp 11, xã Tân Thạnh Đông, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Minh P, sinh năm: 1975; (có mặt)

Địa chỉ: số 119B đường Tỉnh Lộ 15, tổ 8, ấp 11, xã Tân Thạnh Đông, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm: 1975; (vắng mặt)

2/ Bà Phạm Thị Minh Tr, sinh năm: 1994; (vắng mặt)

3/ Ông Phạm Minh Th, sinh năm: 2001. (vắng mặt)

Cùng ngũ địa chỉ: số 119B đường Tỉnh Lộ 15, tổ 8, ấp 11, xã Tân Thạnh Đông, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Phạm Thị Th, sinh năm: 1954. (có mặt)

Địa chỉ: số 119B đường Tỉnh Lộ 15, tổ 8, ấp 11, xã Tân Thạnh Đông, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn C trình bày:

Ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích 488 m<sup>2</sup> thuộc thửa 459 -26, 459-27 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã Tân Thạnh Đông thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 563/QSDĐ/HTH ngày 16/12/2003 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông là Phạm Văn C. Phần đất này có nguồn gốc do cha mẹ ông để lại từ rất lâu. Ông đã xây dựng nhà ở từ năm 1987, thời gian sau này ông Phạm Minh P có mua thêm phần đất mặt tiền đường Tỉnh Lộ 15 và xây dựng kiot đã lấn sang đất của nhà ông 60cm chiều ngang, chiều dài 45m, việc lấn ranh đất của ông P đã làm cho máng xối nhà ông lại nằm trên phần đất nhà ông P, ông đã nghĩ đến tình cảm xóm giềng lân cận nên đã sang nói chuyện về việc lấn chiếm đất này. Nhưng ông P không đồng ý việc ông P đã lấn đất của ông và cho rằng ông P đã được UBND huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là đến đó. Ông đã xây dựng nhà từ năm 1987 và ở cho đến nay không hề có ai tranh chấp, đến năm 2003 thì tôi được UBND huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì hiển nhiên căn nhà mà ông đã xây dựng từ năm 1987 sẽ nằm toàn bộ trong phần đất của Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông. Còn về phần đất bên nhà ông P thì được UBND huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận vào năm 2012, thì việc ông P khẳng định đất nhà ông được nhà nước cấp vượt qua máng xối nhà ông xây từ năm 1987 là hoàn toàn không có cơ sở vì ông P được cấp giấy chứng nhận sau nhà ông cả 10 năm thì tại sao lại lấn sang nhà ông (vô lý hơn là đất ông P lại vượt qua căn nhà ông xây dựng rất lâu đến 0,6m). Vụ việc đã được UBND xã Tân Thạnh Đông đưa ra hòa giải hai lần nhưng khi địa chính xã xác định lại ranh đất thì ông P không đồng ý. Vì thực tế có chỗ ông P lấn sang bên đất nhà ông tới 1,2m. Quá bức xúc đến việc ngang nhiên lấn đất mà còn thách thức gia đình ông và chính quyền xã, ông đã gửi đơn lên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi để khiếu nại về việc cấp giấy lấn sang nhà ông, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi đã cử cán bộ xuống để làm việc nhưng ông P vẫn không đồng nhất ý kiến nên buổi hòa giải không thành và được hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Nay Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết những việc sau:

Buộc ông Phạm Minh P trả lại cho ông phần diện tích mà ông P đã lấn sang đất của nhà ông, phần diện tích đất hiện ông bị lấn ranh là:  $0,6\text{m} \times 45\text{m} = 27\text{ m}^2$ .

Ngày 09/11/2016, phía nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là chỉ khởi kiện phần phía trước nhà ông P (phần tiếp giáp với đường Tỉnh Lộ 15), còn phần phía sau nhà ông P nguyên đơn sẽ khởi kiện sau.

Trong nội dung biên bản hòa giải ngày 16/7/2020, ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông P trả lại cho ông phần đất giáp ranh mà ông P đã lấn của ông, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là  $9,1\text{ m}^2$  thuộc thửa 459-1 tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Thạnh Đông theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV Thiết kế- Xây dựng- Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 15/11/2019. Phần đất ranh tiếp giáp phía sau giữa ông và ông P ông không yêu cầu, sau này nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác. Ông thống nhất lấy kết quả định giá ngày 06/7/2016 của Hội đồng định giá để làm cơ sở giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Văn C, bà thống nhất với ý kiến và nội dung của chồng bà là ông Công đã trình bày, bà không bổ sung gì thêm. Do bận công việc bà xin được vắng mặt trong quá trình hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn C không thay đổi lời trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Phạm Minh P. Về chi phí tạm ứng đo đạc và định giá mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình Tổ tụng tại Tòa án, nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

Nội dung bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, ông Phạm Minh P trình bày: Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, phần đất của ông hiện đang quản lý, sử dụng là của mẹ ông chết để lại, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 646665, ngày 06/3/2012 đứng tên ông là Phạm Minh P, ông không lấn chiếm đất gì của ông C. Tòa án xác định ông lấn ranh của ông C, ông sẽ trả lại cho ông C, nếu ông không lấn, ông sẽ không trả. Ông cũng thống nhất lấy kết quả định giá ngày 06/7/2016 của Hội đồng định giá để làm cơ sở giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Minh P, bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, gia đình bà không lấn chiếm đất gì của ông Phạm Văn C. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong quá trình hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Tại phiên tòa, ông Ph không thay đổi lời trình bày, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C. Ông xác định đây là đất của cha mẹ ông để lại cho ông, các con của ông là bà Phạm Thị Minh Tr và ông Phạm Minh Th không có liên quan gì đến vụ tranh chấp này.

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

- Về Tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu của nguyên đơn, nội dung tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 ông Phạm Văn C yêu cầu Tòa án buộc ông P trả lại cho ông phần đất giáp ranh mà ông P đã lấn của ông. Đây là tranh chấp về dân sự, quan hệ tranh chấp là tranh chấp về quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã Tân Thạnh Đông, 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.

#### **[2] Về nội dung:**

Ông Phạm Văn C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc ông P trả lại cho ông phần đất giáp ranh mà ông P đã lấn của ông, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 9,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa 459-1 tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Thạnh Đông theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV Thiết kế- Xây dựng- Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 15/11/2019.

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 ông C tranh chấp với ông P theo tài liệu 02/CT-UB thuộc thửa 459-1, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C; Theo tài liệu năm 2003 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 651-1, tờ bản đồ số 61, địa

chỉ thừa đất tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P; Ông P xác định phần đất đang tranh chấp là đất cha mẹ ông để lại cho ông, các con ông không liên quan gì đến phần đất này.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy rằng phần đất ông C đang chấp với ông P không liên gì đến bà Tr, ông Th và yêu cầu khởi kiện của ông C không có cơ sở chấp nhận.

Ông C rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất tiếp giáp thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của ông C đối với ông P 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 không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận.

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 không được chấp nhận nên nguyên 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. Do ông C trên 60 tuổi nên ông được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

*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 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều: 163, 164, 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc yêu cầu ông P trả lại cho ông phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 9,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa 459-1 tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Thạnh Đông theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH MTV Thiết kế- Xây dựng- Đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh vẽ ngày 15/11/2019.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa 650, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông C được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Văn C số tiền tạm ứng án phí là 2.025.000 đồng (Hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0002917 ngày 01/4/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

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

Ông C, bà T, ông P có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà L, bà Tr, ông Th không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (19b).

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

**Phan Hùng Vương**