

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 375 /2022/DS-ST

Ngày: 26-8-2022

V/v Tranh chấp  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH**

**- THành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Chiến

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Nga.

2. Ông Vũ Huy Hoàng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu – *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.*

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26-8-2022 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2017/TLST-DS ngày 09/5/2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2022/QĐXXST-DS ngày 27/6/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 232/2022/QĐST-DS ngày 26/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 267/2022/QĐST-DS ngày 12/8/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Xuân H, sinh năm: 1992

Địa chỉ: 326/9 Thạch Lam, phường Phú TH, quận Tân Phú, tHành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Chí L, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: 326/9 Thạch Lam, phường Phú TH, quận Tân Phú, tHành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng 011233, Quyền số 05 TP/VPCC-SCC/HĐGD lập ngày 19/4/2017 tại Văn phòng công chứng Tân Phú). Có mặt.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 7A210/2 đường An Hạ, ấp 7, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, tHành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu HA, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: 7A210/2 đường An Hạ, ấp 7, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, tHành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 19-4-2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân H – có ông Nguyễn Chí L trình bày:***

Bà Nguyễn Xuân H là con dâu của ông Nguyễn Chí L. Năm 2008 vợ chồng ông L có mua nHA và đất tại địa chỉ 7A210/1 đường Nguyễn Văn Bứa, ấp 7, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Chí L và Hoàng Thị Bình (phần đất thuộc thửa 604 tờ bản đồ số 03). Sau đó, vợ chồng ông L mua thêm thửa đất kề bên thửa 604 là thửa 29 bằng giấy tay, trên đất có căn nHA lá cũng đã xuống cấp.

Sau đó vợ chồng ông L đã sửa chữa lại căn nHA lá trên thửa đất 29 tHAnh nHA tường và làm một khoảng sân chung giữa thửa 604 và thửa 29, rồi cho thuê.

Đến năm 2012, vợ chồng ông L có bán lại căn nHA trên thửa đất 29 cho ông Nguyễn Quang T cũng bằng giấy tay. Tuy nhiên, khi ông T đi làm thủ tục hợp thức hóa lại không làm thủ tục xác định ranh nên dẫn đến việc năm 2016 ông T sửa chữa nHA trên phần đất còn lại của thửa 29 đã lấn sang đất của gia đình nHA bà.

Năm 2013 vợ chồng ông L đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ căn nHA 7A210/1 và đất thuộc thửa 604 cho con trai ông là Nguyễn Minh Hải. Sau đó năm 2014, Nguyễn Minh Hải làm thủ tục tặng cho lại bà Nguyễn Xuân H một nửa. Vì vậy, nHA và đất có diện tích 238,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 3 là tài sản riêng của bà H, không phải là tài sản chung vợ chồng.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 thì diện tích mà bị đơn lấn chiếm 3 m<sup>2</sup>, phần diện tích này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Ông yêu cầu bị đơn trả lại phần đất nêu trên cho nguyên đơn;

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang T là không đúng quy định pháp luật vì ông không được ký giáp ranh khi làm thủ tục cấp giấy cho ông T.

Ông xác nhận bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 là đúng và đồng ý sử dụng bản vẽ này làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ông xác nhận phần đất có ký hiệu là (1) trong bản vẽ có diện tích là 3 m<sup>2</sup>, phần diện tích này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Ông yêu cầu trả lại phần đất nêu trên cho nguyên đơn;

Đối với phần diện tích có ký hiệu là (2); (3) và (4) trong bản vẽ có diện tích là 3,9 m<sup>2</sup>; tuy không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng là không gian phía trước quyền bất động sản của nguyên đơn, nên nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng phần đất này cho ông.

Trường hợp, bị đơn có yêu cầu thương lượng, hòa giải muốn trả giá trị phần đất lấn chiếm bằng tiền thì nguyên đơn đồng ý và yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền là 500.000.000 đồng. Lý do giảm chiều ngang mặt tiền làm giảm giá trị quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không đồng ý, bởi lẽ khoảng cách giữa hai bức tường là hơn 10 cm, tại bị đơn không xây dựng hết phần đất của mình chứ không phải nguyên đơn lấn chiếm, hiện tại phần đất (khoảng trống giữa hai nHA) còn nguyên hiện trạng, bị đơn có quyền xây dựng hết phần đất của mình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

***Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn - bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn Quang T trình bày:***

Nguồn gốc phần đất mà vợ chồng ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Thu HA đang sử dụng là vào năm 2012 ông bà mua lại nHA và đất của ông Nguyễn Chí L – cha chồng của bà Nguyễn Xuân H. Khi mua bán nHA đất thì chính ông L là người giao toàn bộ giấy tờ và hồ sơ đo vẽ thửa đất và là người chỉ ranh giới thực tế mà ông đang sử dụng. Trên cơ sở đó, vợ chồng ông bà mới tiến HAnh thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013.

Đến năm 2015 khi ông L xây khách sạn thì ông đã đem thước sang đo và đóng cọc, quét sơn làm ranh, khi đó ông có nói với ông L là ông L chỉ được làm đến mốc giới đó thôi. Và thực tế ông L đã xây dựng và chừa đất đúng như mốc giới mà ông đã chỉ trước đó.

Đến năm 2016, do vợ chồng ông cưới vợ cho con trai nên đã đến cơ quan có thẩm quyền xin sửa chữa, khi đó vợ chồng tôi xây dựng hết những phần đất còn trống nằm trong phạm vi ranh giới đất mà ông L đã chừa mốc giới lại cho chúng tôi.

Ông xác nhận bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 là đúng và đồng ý sử dụng bản vẽ này làm cơ sở giải quyết vụ án.

Phần nHA thuộc thửa 30 của bà Nguyễn Thị Phương tiếp giáp với nHA của chúng tôi xây dựng trước đó, khi ông L bán nHA đất cho chúng tôi thì đã có sự thống nhất với bà Phương về ranh giới đất liền kề nên chúng tôi mới tin cậy và tiến hành thủ tục mua nHA đất của ông L. Cho nên chúng tôi xác định trong trường hợp gia đình chúng tôi có sử dụng đất thực tế không đúng mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng không phải lỗi của chúng tôi. Vì vậy, trong trường hợp Tòa án xác định phần đất tranh chấp không phải thuộc quyền sở hữu của chúng tôi thì chúng tôi có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng và sẽ hoàn tiền giá trị phần đất 7,1m<sup>2</sup> (có 3 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn) này theo quy định của pháp luật. Lý do, hiện nay trên phần đất này gia đình chúng tôi đã xây dựng gác đúc kiên cố và có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

Ông xác nhận có sự nhầm lẫn, lẫn ranh sang đất của nguyên đơn là 3 m<sup>2</sup>; còn diện tích còn lại thì ông không đồng ý vì không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Ngày 19/3/2021 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thụ lý yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang T, ông T yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ công trình và trả lại phần đất 0,7m<sup>2</sup> thuộc phân chiết thửa 696-2, tờ bản đồ số 3 (TL.2005) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu HA trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Thu HA cũng thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Quang T.

Ý kiến và yêu cầu của ông T cũng là ý kiến và yêu cầu của bà; mọi quyết định của ông T cũng là quyết định của bà.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm, Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên thời hạn chuẩn bị xét xử là chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị của 3 m<sup>2</sup> thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu năm 2005) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (vị trí số (1) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh Phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020) theo kết quả thẩm định giá và tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất nêu trên; không chấp nhận yêu cầu đối với 3.9 m<sup>2</sup> nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân

dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Xuân H khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Quang T. Đây là tranh chấp về dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bất động sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tại đơn khởi kiện ngày 19/4/2017 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng rộng 1 m dài 10 m tại thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích lấn chiếm là 7.1m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định lại yêu cầu do có sự nhầm lẫn; đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Nguyễn Quang T trả lại phần đất mà ông T lấn chiếm diện tích 6.9 m<sup>2</sup>; trong đó có 03 m<sup>2</sup> thuộc thửa 320-2, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 2005), tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh. Được ký hiệu (1); (2); (3) và (4) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh Phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020.

[3.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nHA ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 609445, số vào sổ cấp giấy GCN CH 04037 ngày 05/02/2015 thì bà Nguyễn Xuân H được công nhận quyền sử dụng 238,4 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 320 tờ bản đồ số 3 tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh. Thửa 320 phân chiết từ một phần thửa 604, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu bản đồ địa chính (tài liệu BĐĐC) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh. Phần đất có diện tích 03 m<sup>2</sup> thuộc thửa 320-2, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 2005), tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. (có ký hiệu số (1) trên vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh Phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020).

[3.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nHA ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 684218, số vào sổ cấp giấy GCN CH 03316 ngày 31/12/2013 thì ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Thu HA được công nhận quyền sử dụng 155,5 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 696 tờ bản đồ số 3 tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh; Thửa 696 phân chiết từ một phần thửa 29, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu bản đồ địa chính (tài liệu BĐĐC) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh.

[3.3] Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên Môi Trường THAnh phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 theo sự hướng dẫn ranh đất của nguyên đơn và bị đơn thì phần đất tranh chấp thể hiện trên bản vẽ có ký hiệu là (1), có diện tích 03 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005). Phần đất tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nHA ở và tài sản khác gắn liền với đất của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân H.

[3.4] Căn cứ bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa thì bị đơn ông Nguyễn Quang T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu HA đều thừa nhận có lấn chiếm và xây dựng sang phần đất của bà H có diện tích 3 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); ông T và bà HA xin được trả bằng tiền theo giá trị thẩm định giá.

[3.5] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nHA ở và tài sản khác gắn liền với đất của nguyên đơn và bị đơn; căn cứ vào bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ THAnh Phố Hồ Chí Minh lập và căn cứ vào sự thừa nhận của các bên thì có cơ sở xác định bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Thu HA có lấn chiếm và xây dựng sang phần đất của bà H là 03 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005).

[4] Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 04TA-HBC/02/21/CTM ngày 26/02/2021 của công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới thì phần đất các bên tranh chấp có giá 21.201.000 đồng/m<sup>2</sup>; nguyên đơn có ý kiến là giá thấp, không phù hợp với giá thị trường nhưng không đồng ý tiền HAnh thẩm định giá lại khi tòa án hỏi ý kiến và yêu cầu, bị đơn và người liên quan đồng ý với kết quả thẩm định giá và yêu cầu sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn cho rằng giá thấp nhưng không có yêu cầu thẩm định lại giá; bị đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá nêu trên và đề nghị sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử, xét thấy các đương sự không ai yêu cầu tiền HAnh thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp về đề nghị sử dụng kết quả thẩm định giá này làm cơ sở giải quyết vụ án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[5.1]-Đối với yêu cầu tháo dỡ công trình trả lại quyền sử dụng đất: Do công trình xây dựng có kết cấu là một lầu, mái tôn, tự xây dựng không có bản vẽ thiết kế và xây dựng đã lâu; hiện nay công trình đã xuống cấp, việc tháo dỡ công trình sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu; đồng thời việc ra bản án, quyết định phải đảm bảo cho việc thi HAnh bản án. Do đó buộc bị đơn trả cho nguyên đơn một số tiền theo kết quả thẩm định giá cũng là phù hợp và đảm bảo cho việc thi HAnh án.

[5.2]-Đối với yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền: Trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn yêu cầu nếu bị đơn không muốn tháo dỡ công trình trả lại đất thì phải bồi thường cho nguyên đơn một khoản tiền là 500.000.000 đồng; bởi lẽ ngoài giá trị quyền sử dụng đất thì còn làm cho phần đất còn lại không được đẹp, làm mất giá trị quyền sử dụng đất và phần đất này là mặt tiền đường nên có giá trị sử dụng cao; Tuy nhiên bị đơn không đồng ý vì cho rằng giá này quá cao. Xét thấy, việc yêu cầu bồi thường phải căn cứ vào giá trị thực tế và căn cứ vào kết quả thẩm định giá, nguyên đơn không thể đưa ra giá quá cao không phù hợp với thực tế, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn, mà phải căn cứ vào kết quả thẩm định giá của cơ quan chuyên môn. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận yêu cầu bồi thường bằng tiền của nguyên đơn theo kết quả thẩm định giá.

[5.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình và trả lại phần đất có ký hiệu là (2); (3) và (4) trên bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/12/2020, có diện tích là 3.9 m<sup>2</sup>, nguyên đơn cho rằng phần đất này tuy không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và cũng không nằm trong giấy chứng nhận của bị đơn, không được nHA nước công nhận. Tuy nhiên phần đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, là phần đất phía trước của bất động sản được nHA nước công nhận nên nguyên đơn có quyền yêu cầu.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở, bởi lẽ phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn. Do đó yêu cầu này không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của bị đơn:

[6.1] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định có lấn chiếm và xây dựng sang phần đất của nguyên đơn là 3 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh; do bị đơn đã xây dựng

nHA và việc tháo dỡ công trình là rất tốn kém và khó thực hiện, bị đơn xin bồi thường bằng tiền theo kết quả thẩm định giá. Như đã nhận định ở trên; Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị xin được bồi thường bằng tiền của bị đơn.

[6.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, ngày 19/3/2021 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thụ lý yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang T, ông T yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ công trình và trả lại phần đất 0,7m<sup>2</sup> thuộc phân chiết thửa 696-2, tờ bản đồ số 3 (TL.2005) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/11/2021 ông T có đơn yêu cầu đo vẽ và xem xét thẩm định tại chỗ; ngày 19/11/2021 Tòa án và đơn vị đo vẽ tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ; ngày 06/01/2022 Trung tâm đo đạc bản đồ phát hành bản vẽ.

Ngày 22/02/2022 ông Nguyễn Quang T có đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản, chi phí tháo dỡ công trình lấn chiếm đối với phần đất 0,7m<sup>2</sup> tại vị trí 11-12 theo bản vẽ lập ngày 06/01/2022.

Ngày 27/5/2022 Tòa án ban hành Quyết định thẩm định giá tài sản số 51/2022/QĐ-ĐG; Tòa án có mời ông T đến Tòa nhận quyết định thẩm định giá tài sản để liên hệ với công ty thẩm định giá ký hợp đồng và tạm ứng chi phí tố tụng. Tuy nhiên ông T từ chối và không đến nhận văn bản của tòa án.

Ngày 13/6/2022 Thừa phát lại tổng đạt trực tiếp cho vợ chồng ông T Quyết định thẩm định giá tài sản. Tuy nhiên ông T không thực hiện việc liên hệ với công ty thẩm định giá và ký hợp đồng. Sau đó cũng không thông báo lý do gì mà không ký hợp đồng định giá tài sản cho Tòa án biết.

Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận đã nhận các văn bản nêu trên của Tòa án. Tuy nhiên do bận công việc nên không thực hiện các thủ tục định giá theo yêu cầu của Tòa án.

Hội đồng xét xử không thể sử dụng kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 04TA-HBC/02/21/CTM ngày 26/02/2021 của công ty TNHH Thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới làm cơ sở giải quyết yêu cầu phản tố cho bị đơn; bởi lẽ kết quả thẩm định giá nêu trên là đối với phần đất thuộc thửa đất 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh; còn với yêu cầu phản tố của bị đơn là đối với phần đất thuộc thửa 696-2, tờ bản đồ số 3 (TL.2005) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (hai thửa đất khác nhau). Mặt khác, phần đất mà nguyên đơn yêu cầu là đất mặt tiền đường An Hạ, còn phần đất bị đơn yêu cầu phản tố ở phía sau, hai phần đất này có giá trị khác nhau.

[6.3] Bị đơn yêu cầu phản tố đối yêu cầu tháo dỡ công trình và trả lại phần đất 0,7 m<sup>2</sup>. Muốn tháo dỡ công trình thì cần phải có cơ quan chuyên môn thẩm định, đưa ra phương án tháo dỡ như phải gia cố công trình, xây mới ... và đưa ra chi phí gia cố, xây mới, công tháo dỡ, định giá giá trị quyền sử dụng đất... Tuy nhiên bị đơn không thực hiện việc liên hệ để ký hợp đồng tiến hành thẩm định giá, nên Hội đồng xét xử không đủ cơ sở, dữ liệu và chứng cứ xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn và bị đơn đã tự tước bỏ quyền chứng minh của mình do không thực hiện đúng tố tụng theo yêu cầu của Tòa án.

Do đó, Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6.4] Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Quang T đồng ý tháo dỡ công trình và trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 03 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) với điều kiện nguyên đơn cũng phải tháo dỡ công trình và trả cho bị đơn phần đất có diện tích 0,7 m<sup>2</sup> thuộc phân chiết thửa 696-2, tờ bản đồ số 3 (TL.2005) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh. Việc tháo dỡ công trình lấn chiếm phải thực hiện cùng một thời điểm, nghĩa là bị đơn chỉ tháo dỡ công trình khi nguyên đơn cũng phải tháo dỡ 0,7 m<sup>2</sup> trả cho bị đơn. Nguyên đơn không thừa nhận việc lấn chiếm phần đất có diện tích 0,7 m<sup>2</sup> thuộc phân chiết thửa 696-2, tờ bản đồ số 3 (TL.2005) xã

Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh nên không đồng ý. Như đã nhận định ở trên; do yêu cầu phản tố của bị đơn bị đình chỉ xét xử nên yêu cầu này của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên chi phí tố tụng bị đơn phải chịu, cụ thể: Tổng số tiền chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và thẩm định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng trước là 34.123.860 đồng; do đó, bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí tố tụng này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được xem xét nên bị đơn phải chịu số tiền chi phí lập bản vẽ là 10.830.612 đồng. (số tiền này bị đơn đã thanh toán xong cho Trung tâm đo đạc bản đồ THAnh Phố Hồ Chí Minh).

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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 vào:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158 và Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự.

Khoản 24 Điều 3; Các Điều 12, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013

Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 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;

### **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 6.9m<sup>2</sup>; trong đó phần đất lần chiếm có diện tích 3 m<sup>2</sup> thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu năm 2005) xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (vị trí số (1) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh Phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020).

2/Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Thu HA bồi thường cho bà Nguyễn Xuân H giá trị quyền sử dụng đất của 03 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh (vị trí số (1) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THAnh Phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020) là 03 m<sup>2</sup> x 21.201.000 đồng = 63.603.000 (Sáu mươi ba triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn) đồng.

3/Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình và trả lại phần đất có diện tích 3.9 m<sup>2</sup> ký hiệu là (2); (3) và (4) trên bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/12/2020.

4/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất có diện tích 0,7 m<sup>2</sup> thuộc phân chiết thửa 696-2, tờ bản đồ số 3, Bộ địa chính xã Phạm văn Hai, huyện Bình Chánh, THAnh phố Hồ Chí Minh, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần đất này cho bị đơn.

5/Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Thu HA hoàn lại cho bà Nguyễn Xuân H số tiền chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và thẩm định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng trước là 34.123.860 (Ba mươi bốn triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi) đồng.

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại có quan Thi HANh án dân sự có thẩm quyền.

Bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 03 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THANh phố Hồ Chí Minh (vị trí số (1) trên bản vẽ do trung tâm đo đạc bản đồ THANh Phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020). Sau khi bị đơn thanh toán xong tiền bồi thường và chi phí tố tụng cho nguyên đơn thì bị đơn có các quyền và nghĩa vụ của người sử đất đối với phần đất có diện tích 03 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 320 tờ bản đồ số 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, THANh phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi HANh án có quyền chủ động ra quyết định thi HANh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi HANh án của người được thi HANh án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi HANh án) cho đến khi thi HANh án xong, bên phải thi HANh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi HANh án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Bị đơn chịu án phí theo giá ngạch là 3.180.150 (Ba triệu một trăm tám mươi nghìn, một trăm năm mươi) đồng.

6.2 Nguyên đơn chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng); được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 500.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0033238 ngày 03/5/2017 của Chi cục thi HANh án huyện Bình Chánh, THANh phố Hồ Chí Minh; Bà Nguyễn Xuân H được nhận lại số tiền chênh lệch là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phần tố của bị đơn đã nộp là 300.000 đồng; theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0081159 ngày 19/3/2021 của Chi cục Thi HANh án huyện Bình Chánh, THANh phố Hồ Chí Minh

7/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án.

8/ Trường hợp bản án được thi HANh theo quy định tại Điều 2 Luật thi HANh án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi HANh án dân sự có quyền thỏa thuận thi HANh án, quyền yêu cầu thi HANh án, tự nguyện thi HANh án hoặc bị cưỡng chế thi HANh án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi HANh án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi HANh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi HANh án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*Nơi nhận:*

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

**Vũ Ngọc Chiến**