TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SA ĐÉC** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2023/DS-ST
Ngày: 09 – 8 – 2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Trần Hồng Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa*:* Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 04/TB-TA ngày 07/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị T, sinh năm 1962
Địa chỉ: Số A, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp cho bà T: Anh Võ Thiên P, sinh năm 1985
Địa chỉ: Số C, T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/12/2022)

2. *Bị đơn*: Bà Bùi Kim M, sinh năm 1965
Người đại diện hợp pháp cho bà M: Chị Nguyễn Thị Khánh H, sinh năm 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2022)
Cùng địa chỉ: Số A, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Bùi Kim M: Luật sư Nguyễn Thị Kim L – Văn phòng L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Bùi Thanh M1, sinh năm 1955

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1932

Cùng địa chỉ: Số D, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp cho bà V: Chị Nguyễn Thị Khánh H, sinh năm 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2022)

3.3. Chị Bùi Thị Thúy D, sinh năm 1985

3.4. Anh Nguyễn Tiến N, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số A, khóm H, Phường B, thành phố S, Đồng Tháp.

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố S

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thanh S, Phó chủ tịch UBND thành phố S (theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2023).

Tại phiên tòa: Anh P, chị H, luật sư L có mặt. Ông M1, chị D, anh N, ông S (đại diện UBND thành phố S) có văn bản đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa anh Võ Thiên P *đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà* Hồ Thị T *trình bày*:

Ngày 17/8/2015, bà T có nhận chuyển nhượng của chị Bùi Thị Thúy D và anh Nguyễn Tiến N phần đất thuộc thửa 532, tờ bản đồ 18 diện tích 132m^2, giá 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng)

Ngày 07/9/2015, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 132m^2 loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích mà bà T nhận chuyển nhượng là 132m^2 (chiều ngang 5m; chiều dài một cạnh 26,01m + một cạnh 25,75m). Tuy nhiên, trên thực tế chiều dài phần đất chuyển nhượng được tính từ mặt lộ đường N chạy dài đến hết đất (tức phần chiều dài trên thực tế dài hơn so Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 11m).

Phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị D có nói bà V đã cho chị D nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Do đó, khi giao đất cho bà T sử dụng có mặt chị D, ông M1 và bà V, các bên đã giao luôn phần đất phía trước

(hiện nay đang tranh chấp) cho bà Trong quản lý sử dụng, các bên chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ.

Sau đó, bà T đã xây dựng nhà ở kiên cố, vách tường, mái tole, nền gạch men, ngang 5m x dài khoảng 23m. Phần diện tích đất trống phía trước bà T đã đổ nền xi măng để làm sân, mái che, hàng rào sắt, cổng sắt và quản lý sử dụng cho đến nay không có ai tranh chấp.

Tháng 05/2022, bà T lập thủ tục tách thửa đối với phần đất liền kề (thửa 559), thì bà Bùi Kim M (con của bà Nguyễn Thị V) có tranh chấp khiếu nại cho rằng bà T đã xây dựng nhà ở lấn chiếm qua thửa đất của bà M. Nên bà T mới phát hiện bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất phía trước nhà bà T thuộc thửa đất 543 tờ bản đồ 18 diện tích 90,9m^2 (trên cơ sở nhận tặng cho từ bà V).

Qua xem xét, thẩm định bà T thống nhất xác định phần đất tranh chấp thể hiện tại các mốc F – E – O – N – I – J – K – L – B – A – H – F, diện tích 56,2m^2 (theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ) thuộc một phần thửa 543 tờ bản đồ 18 do bà Bùi Kim M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phần đất tranh chấp có tài sản của bà T (gồm một phần nhà chính, mái che, sân và hàng rào).

Nay bà T yêu cầu được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thể hiện tại các mốc F – E – O – N – I – J – K – L – B – A – H – F, diện tích 56,2m^2 thuộc một phần thửa 543 do bà T đã xây dựng công trình (một phần nhà chính, mái che, sân, hàng rào) không thể di dời. Bà T đồng ý trả giá trị quyền sử dụng cho bà M với giá là 1.000.000đ/m^2.

Trong trường hợp Tòa án xét xử chấp nhận theo ý kiến của bị đơn, buộc bà T phải di dời mái che, sân, hàng rào trả lại phần đất thể hiện tại các mốc I – J – K – L – B – A – H – F – G – I, diện tích 39,2m^2 cho bà M sử dụng, thì bà T yêu cầu bà M phải bồi thường thiệt hại tài sản xây dựng trên đất theo giá mà Hội đồng định giá định tại biên bản định giá ngày 22/12/2022.

Về giá trị đất tranh chấp theo biên bản định giá tài sản ngày 05/7/2023, Hội đồng định giá số tiền là 3.800.000đ/m^2, bà T không thống nhất nhưng không yêu cầu định giá lại.

Bà T không có yêu cầu gì đối với chị D và anh N về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây.

Ngoài ra, bà T không còn yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng chị Nguyễn Thị Khánh H đại diện ủy quyền cho bị đơn bà Bùi Kim M trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 543 tờ bản đồ 18 nguồn gốc trước đây thuộc thửa 335 tờ bản đồ 18 của bà Nguyễn Thị V (mẹ bà M). Được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.192m^2 vào ngày 06/10/2009. Ngày 08/3/2010, Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) có quyết định thu hồi một phần thửa đất 335, diện tích 2.906,5m^2 để xây dựng công trình cụm dân cư phường A, diện tích còn lại là 285,5m^2. Phần đất còn lại của thửa 335 sau đó được cấp đổi thành thửa 543, 544 cùng tờ bản đồ 18. Ngày 14/4/2022, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 543 diện tích 90,9m^2 (đang tranh chấp) và thửa 544 diện tích 194,6m^2. Ngày 09/6/2022, bà V lập hợp đồng tặng cho bà M thửa đất 543, 544. Ngày 17/6/2022, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý trang 4).

Từ khi bị thu hồi đất vào năm 2010 nhưng đến năm 2022 Ủy ban nhân dân thành phố S mới cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của thửa 335 cho bà V (thành thửa 543, 544). Hơn nữa, khi cấp đổi không có tiến hành kiểm tra đo đạc thực tế nên bà V, bà M không biết nằm ở vị trí nào. Do đó, trong quá trình bà T xây dựng nhà ở, sân, hàng rào phía bà V, bà M không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Hiện nay, trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà chính của bà T xây dựng kiên cố, không thể di dời thể hiện tại các mốc N – O – E – F – G – I – N, diện tích 17m^2. Do đó, bà M đồng ý cho bà T tiếp tục sử dụng phần đất trên và phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 3.800.000đ/m^2.

Đối với phần đất còn lại từ mốc mốc I – J – K – L – B – A – H – F – G – I, diện tích 39,2m^2, trên đất có mái che, sân bê tông, hàng rào, cửa rào của bà T. Phía bà M yêu cầu bà T phải tháo dỡ, di dời tài sản trả đất cho bà M quản lý, sử dụng. Bà M không đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản.

Bà M cam kết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 543 bà M đang giữ và không có thế chấp cho tổ chức tín dụng hay cá nhân nào.

Ngoài ra, bà M không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V *ủy quyền cho chị* Nguyễn Thị Khánh H *trình bày:*

Bà V thống nhất theo lời trình bày của bà M về nguồn gốc đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp hiện nay bà V đã tặng cho bà M, nên việc tranh chấp do bà M quyết định, bà V không có ý kiến gì trong vụ án này.

Ngoài ra, không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thúy D *và anh* Nguyễn Tiến N *trình bày:*

Ngày 17/8/2015, chị D và anh N có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trong phần đất thuộc thửa 532 tờ bản đồ 18 diện tích 132m^2 loại đất thổ, vị trí đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc thửa đất trước đây của bà Nguyễn Thị V cho ông Bùi Thanh M1 (cha chị D), sau đó ông M1 cho lại chị D. Khi chuyển nhượng đất, bà T trực tiếp thỏa thuận với ông M1, sau khi các bên thống nhất với nhau xong thì chị D, anh N và bà T đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì các thủ tục còn lại do bên phía bà T thực hiện.

Do chuyển nhượng trọn thửa 532 nên tại thời điểm chuyển nhượng không có đo đạc. Nay trong vụ án này, chị D và anh N không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ngoài ra, chị D và anh N không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh M1 *trình bày:*

Trước đây, chị D có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trong phần đất thuộc thửa 532, nguồn gốc cũng của bà Nguyễn Thị V cho ông M1, sau đó ông M1 cho lại con là chị D. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T trực tiếp thỏa thuận với ông M1, ông M1 có chỉ cho bà T vị trí phần đất chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng là theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông M1 có biết phần đất trên thực tế bên ngoài dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị D. Phần đất còn dư ngoài giấy ông M1 không biết là dư phía sau hay dư phía trước đường. Ông M1 nghĩ phần đất dư là của nhà nước nên có nói với bà T cứ sử dụng khi nào nhà nước làm đường thì bà T trả lại.

Nay trong vụ kiện này ông M1 không có ý kiến gì, đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M nên bà M được quyền quyết định. Ngoài ra, ông M1 không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S*, đại diện ủy quyền ông* Bùi Thanh S *trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 543 tờ bản đồ 18 cho bà M trên cơ sở đơn đăng ký biến động đất đai ngày 10/6/2022 và hợp đồng tặng cho ngày 17/8/2022. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có phát sinh tranh chấp. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

Ủy ban nhân dân thành phố S không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Toà án xét xử theo quy định pháp luật.

Luật sư Nguyễn Thị Kim L - *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn* Bùi Kim M*, trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị V. Sau khi bị nhà nước thu hồi, bà V không biết phần đất còn lại của mình ở đâu. Vì vậy, khi nguyên đơn xây dựng nhà bị đơn biết nhưng không tranh chấp. Hơn nữa căn nhà của bị đơn xây dựng không xin phép, khi xây dựng không mời cơ quan thẩm quyền định vị nên đã xây dựng trái phép trên đất bị đơn. Do hiện nay trên đất tranh chấp có một phần nhà chính kiên cố của nguyên đơn nên bị đơn đồng ý cho sử dụng nhưng trả giá trị đất cho bà M theo giá Hội đồng đã định. Phần diện tích còn lại xây dựng trái phép trên đất bị đơn nên phải di dời, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến*:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của bà Hồ Thị T. Bà Hồ Thị T được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp thể hiện tại các mốc F – E – O – N – I – J – K – L – B – A – H – F, diện tích 56,2 m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Buộc bà Hồ Thị T trả giá trị phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 56,2m^2 cho bà Bùi Kim M theo giá Hội đồng định giá đã định là 3.800.000đ/m^2.

Về án phí và chi phí tố tụng khác giải quyết theo quy định của pháp luật (có văn bản phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của bà Hồ Thị T về việc yêu cầu được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 56,2m^2 thuộc một phần thửa đất 543 tờ bản đồ 18 (đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S) do bà Bùi Kim M đứng tên. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố S vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Bùi Thanh M1, chị Bùi Thị Thúy D, anh Nguyễn Tiến N và ông Bùi Thanh S (người đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố S) vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định chung.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T yêu cầu được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thể hiện tại các mốc F – E – O – N – I – J – K – L – B – A – H – F, diện tích 56,2m^2 thuộc một phần thửa 543 tờ bản đồ 18 do bà Bùi Kim M đứng tên; Đồng ý trả giá trị quyền sử dụng cho bà Bùi Kim M với giá là 1.000.000đ/m^2. Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Phạm vi phần đất tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất xác định vị trí phần đất tranh chấp thể hiện từ mốc F – E – O – N – I – J – K – L – B – A – H – F, diện tích 56,2m^2 (Theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ). Trên phần đất tranh chấp hiện nay có tài sản của bà T gồm: một phần nhà chính, mái tole, hàng rào, cửa rào, sân.

[2.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.192m^2 thuộc thửa đất số 335 tờ bản đồ đồ 18. Ngày 08/3/2010, Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) có quyết định thu hồi một phần thửa đất 335 diện tích 2.906,5m^2 để xây dựng công trình khu dân cư T, phường A, diện tích còn lại của thửa 335 là 285,5m^2. Phần diện tích còn lại sau đó được cấp đổi thành thửa 543, 544. Ngày 14/4/2022, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 543 diện tích 90,9m^2 và thửa 544 diện tích 194,6m^2. Đến ngày 09/6/2022, bà V lập hợp đồng tặng cho bà M thửa đất 543544 đến ngày 17/6/2022, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý trang 4).

Bà T cho rằng phần đất hiện đang tranh chấp trước đây là phần đất thừa so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị D, anh N đã chuyển nhượng cho bà T. Khi thỏa thuận chuyển nhượng chị D, anh N, ông M1 (cha chị D) và bà V (mẹ ông M1) đã giao luôn phần đất này cho bà T quản lý, sử dụng. Nhưng bà T không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và ông M1, chị D, bà V cũng không thừa nhận việc này.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà T thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T. Bà T và bà M đều thống nhất giao phần đất thể hiện tại các mốc N – I – G – F – E – O – N, diện tích 17m^2 (có một phần nhà chính) cho bà T tiếp tục sử dụng. Tuy nhiên, giữa các bên

chưa thống nhất được với nhau về giá trị quyền sử dụng đất phải trả. Bà T yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất và nhưng chỉ đồng ý trả giá trị đất cho bà M là 1.000.000đ/m^2. Về phía bà M đồng ý cho sử dụng nhưng yêu cầu phải trả giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Theo quy định pháp luật thì giá đất phải trả theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Tại biên bản định giá ngày 05/7/2023, Hội đồng định giá xác định phần đất tranh chấp có giá là 3.800.000đ/m^2 x 17m^2 = 64.600.000đ. Như vậy, buộc bà T phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M theo giá tại thời điểm xét xử là 64.600.000đ.

[2.3] Đối với phần đất còn lại từ mốc mốc I – J – K – L – B – A – H – F – G – I, diện tích 39,2m^2 (trên đất có mái che, hàng rào, sân). Các đương sự cũng thừa nhận thuộc một phần thửa 543 được Ủy ban nhân dân thành phố S đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M. Về phía nguyên đơn bà T yêu cầu được tiếp tục sử dụng và trả giá trị đất cho bà M là 1.000.000đ/m^2. Bị đơn bà M không đồng ý. Bà M yêu cầu bà T phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản mái che, hàng rào, cổng rào trả đất cho bà M quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù, phần đất tranh chấp hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M. Tuy nhiên, qua xem xét hiện trạng phần đất tranh chấp hiện tại bà T đang quản lý sử dụng, trên đất tranh chấp bà T đã xây dựng nhà ở kiên cố, làm mái che, hàng rào và sử dụng ổn định từ năm 2015 cho đến nay. Ngoài ra, khi thỏa thuận chuyển nhượng bà T nghĩ phần đất phía trước nhà (thửa 532) cũng nằm trong phần đất mà chị D, anh N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T. Do đó, sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã xây dựng nhà ở, làm mái che, hàng rào sử dụng ổn định đến nay phía bà V cũng như bà M có biết nhưng không ai tranh chấp gì.

Do đó, để tạo điều kiện thuận lợi cho các bên trong quá trình sử dụng đất, Hội đồng xét xử chấp nhận cho bà T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất từ mốc I – J – K – L – B –H – F – G – I, diện tích 39,2m^2. Đồng thời cũng để đảm bảo quyền lợi cho phía bị đơn bà M. Buộc bà T phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Tại biên bản định giá ngày 05/7/2023, Hội đồng định giá xác định phần đất tranh chấp có giá là 3.800.000đ/m^2. Theo đó, buộc bà T trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M là 3.800.000đ/m^2 x 39,2m^2 = 148.960.000đ.

Về phía nguyên đơn không thống nhất với giá mà Hội đồng định giá đã định nhưng không có yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trên cơ sở những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng

phần đất thể hiện tại các mốc F – E – O – N – I – J – K – L – B – A – H – F, diện tích 56,2m^2 thuộc một phần thửa 543 tờ bản đồ 18 do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà T trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M số tiền là 213.560.000đ

[2.3] Đối với phần đất diện tích 13,7m^2 thể hiện tại các mốc M1 – M2 – L – B – M1 (diện tích ngoài chỉ giới cấp giấy). Các đương sự thống nhất không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Do bà T là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà T phải chịu toàn bộ số tiền là 13.884.000đ (đã nộp đủ và chi xong).

Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ như đã nhận định trên.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà M tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận cho nguyên đơn được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 56,2m^2 là không có căn cứ như đã nhận định trên, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 236 của Bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ vào Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai 2013

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Bùi Kim M.

- Công nhận cho bà Hồ Thị T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thể hiện tại các mốc thể hiện tại các mốc F – E – O – N – I – J – K – L – B – A – H – F, diện tích 56,2m^2 (Theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ) thuộc một phần thửa 543 tờ bản đồ 18, do bà Bùi Kim M đứng

tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S (hiện bà Hồ Thị T đang quản lý, sử dụng).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Bùi Kim M ngày 17/6/2022 đối với thửa đất 543, tờ bản đồ 18 để cấp lại cho bà Hồ Thị T diện tích đất như bản án đã tuyên trên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về các loại phí, thuế do bà Hồ Thị T chịu trách nhiệm nộp theo quy định.

(Có sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá kèm theo).

- Bà Hồ Thị T phải trả giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng diện tích 56,2m^2 cho bà Bùi Kim M số tiền 213.560.000đ (Bằng chữ: Hai trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị T phải chịu 10.678.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Do bà Hồ Thị T thuộc trường hợp là người cao tuổi, có đơn hợp lệ nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Hoàn trả cho bà Hồ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.689.000đ theo biên lai thu số 0001133 ngày 10/11/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Hồ Thị T phải chịu toàn bộ số tiền là 13.884.000đ (đã nộp đủ và chi xong).

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, 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn

15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Đương sự ;
- Tòa án Tỉnh Đồng Tháp;
- Viện Kiểm sát ND TP. Sa Đéc;
- Chi cục THA Dân sự TP. Sa Đéc;
- Lưu HSVA, VP.

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

Nguyễn Thị Thủy