

Bản án số: 306/2024/DS-PT

Ngày: 06-6-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng do tài sản bị xâm phạm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS – ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1760/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đan K, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: số D, Khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: số D, Khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Bích H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: số D C, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần N (VCB);

Trụ sở: số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T – Chức vụ: Phó Phòng khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh B (theo văn bản ủy quyền số 14/UQ-BTR-HCNQ ngày 16/02/2024 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh B, có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: số E, Đại lộ Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre

3.2. Ông Phan Hoài V, sinh năm 1978 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số A, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đan K trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất 269, tờ bản đồ số 47, diện tích 524,9m², tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2019. Thửa 269 có nguồn gốc do bà nhập các thửa 75, 76 và 245, cùng tờ bản đồ số 47 vào năm 2019. Thửa 75, diện tích 86,9m² và thửa 76, diện tích 63,8m² do bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh U vào năm 2013 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2013. Thửa 245, diện tích 374,1 m² có nguồn gốc do cha mẹ ruột tặng cho bà vào năm 2013, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/2014.

Thửa 269 giáp ranh với các thửa 77, 177, cùng tờ bản đồ số 47 do bà Nguyễn Thị Tuyết M đứng tên chủ sử dụng đất. Khi bà K nhận chuyển nhượng, đất của bà U có hiện trạng là dãy nhà trọ, giáp ranh với đất của bà M là lối đi vào bên trong dãy nhà trọ của bà M. Năm 2016, bà tiến hành đo đạc để xác định ranh đất, kết quả thể hiện phần đất của bà từ dãy nhà trọ còn khoảng hơn 20cm nằm trong phần lối đi mà những người thuê phòng trọ của bà M sử dụng, do chưa có nhu cầu sử dụng và đất có hiện trạng là đường đi nên bà tiếp tục cho phía bà M sử dụng phần đất này để làm lối đi.

Năm 2020, bà phát hiện bà M đã tự ý xây dựng vách tường nhà ở của bà M trên đất của bà (vị trí đất trống bà cho bà M làm lối đi), việc bà M xây dựng bà hoàn toàn không biết. Khi phát hiện, bà có nói với bà M hiện bà chưa có nhu cầu sử dụng nên

cho bà M sử dụng tạm, khi nào có nhu cầu sử dụng thì bà M phải trả lại cho bà, bà M đồng ý. Đến năm 2022, do nhu cầu xây nhà nên bà yêu cầu bà M trả lại phần đất lấn chiếm nhưng bà M không phản hồi, bà có yêu cầu cơ quan chức năng khôi phục ranh nhưng bà M không đồng ý nên không đo đạc được.

Nay bà yêu cầu bà M tự tháo dỡ phần tường nhà và trả lại cho bà phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6m^2 thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 1m^2 .

Bà không đồng ý cho bà M trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp vì bà đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa 269 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh B, đồng thời bà có xin giấy phép xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp nếu không đủ diện tích sẽ không được cấp giấy phép xây dựng và không được hoàn công.

Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Bà là chủ sử dụng các thửa đất 77 và 177, cùng tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Thửa 77 do bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu O và ông Đặng Ngọc Đ, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2001, cấp đổi ngày 28/6/2018 với diện tích $113,5\text{m}^2$. Thửa 177 có nguồn gốc do ông Nguyễn Hữu K1 tặng cho bà và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/02/2009 với diện tích $30,9\text{m}^2$.

Các thửa 75 và 76 (hiện nay là một phần thửa 269) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Thanh U, trước khi bà K nhận chuyển nhượng của bà U thì giữa bà và bà U đã có thỏa thuận xác định ranh giới các thửa đất, bà U đã xây dựng hàng rào để phân ranh giới. Khi bà K nhận chuyển nhượng đất của bà U không mời bà ký giáp ranh, sau đó bà K được cha mẹ tặng cho thửa 245 và nhập 03 thửa đất trên thành thửa 269 cũng không yêu cầu bà ký tên xác định ranh giới. Do thửa đất giữa bà và bà K đã có ranh giới từ thời điểm bà U là chủ sử dụng đất nên việc bà xây dựng nhà hoàn toàn phù hợp và đúng quy định; ranh giới các bên đã sử dụng lâu dài, ổn định, bà xây dựng nhà hơn 01 năm nhưng bà K không có ý kiến hay tranh chấp đến khi bà khởi kiện bà K thì bà K mới khởi kiện cho rằng bà lấn chiếm đất. Đồng thời, ranh giới giữa hai bên đã được xác định theo hiện trạng sử dụng đất thông qua việc bà K làm móng, đóng cọc xây dựng nhà theo hiện trạng chứ không xây dựng trên phần đất tranh chấp. Khi bà xây dựng bức tường nhà thì bà K biết và không có ý kiến; bà K cho rằng không biết việc bà xây dựng nhà là không có căn cứ vì nhà bà và nhà bà K chỉ cách nhau bức tường. Ngoài ra, việc bà K trình bày có nói với bà cho bà sử dụng nhờ phần đất tranh chấp là không đúng vì từ trước đến nay bà chỉ sử dụng đất của bà; bà K xây dựng nhà trước, bà xây dựng sau theo bức tường của bà K, khi bà xây dựng nhà cũng như khi bà K đập nhà xây dựng nhà mới đều không khởi kiện bà, đến

khi bà đi khởi kiện dẫn đến bà K bị ngừng công trình xây dựng thì bà K mới khởi kiện bà.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp là bức tường do bà xây dựng. Trước đây hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc bằng thước dây và đúng theo ranh là hàng rào được bà và bà U xác nhận, đến nay cán bộ đo đạc đo bằng máy nên hồ sơ kỹ thuật không đúng theo ranh hiện trạng sử dụng từ trước đến nay. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 6m² thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Quá trình bà K xây dựng nhà có làm hư hỏng tường nhà của bà nhưng hiện nay bà không có tiền nộp chi phí giám định nên bà rút lại yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà K bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 80.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoài V trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Đan K là vợ chồng hợp pháp; thửa đất 269, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Ông biết việc bà K khởi kiện bà M về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 269, mặc dù là tài sản của vợ chồng nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có bà K đứng tên nên ông đồng ý để một mình bà K khởi kiện bà M. Ông thống nhất với tất cả ý kiến của bà K và đồng ý để bà K toàn quyền quyết định trong vụ án này.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N trình bày:

Thửa đất 269, tờ bản đồ số 47, tọa lạc phường P, thành phố B đã được bà Nguyễn Thị Đan K và ông Phan Hoài V thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N từ ngày 09/12/2019. Thửa 269 bà K và ông V thế chấp cho Ngân hàng đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Trường hợp Tòa án buộc bà M trả lại cho bà K giá trị 6m² đất tranh chấp và bà M được quyền sử dụng đất tranh chấp thì Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì vì hiện nay bà K và ông V vẫn thực hiện tốt nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, không phát sinh tranh chấp và phần diện tích đất còn lại đủ để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS – ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đan K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M, cụ thể:

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại cho bà Nguyễn Thị Đan K giá trị phần đất đã lấn chiếm có diện tích 6m^2 thuộc một phần thửa đất 269, tờ bản đồ số 47, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với số tiền là 120.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 6m^2 , loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất 269A (diện tích $4,9\text{m}^2$) và thửa đất 269B (diện tích $1,1\text{m}^2$), cùng tờ bản đồ số 47, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Phần đất có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ngày 10/02/2023 kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quyền sử dụng đất đối với thửa đất 269A (diện tích $4,9\text{m}^2$) và thửa đất số 269B (diện tích $1,1\text{m}^2$), cùng tờ bản đồ số 47, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Đan K sang bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhập phần diện tích thửa 269A và 269B vào thửa 77 hoặc 177, cùng tờ bản đồ số 47, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đan K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 1m^2 thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Thị Đan K được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đan K bồi thường thiệt hại với số tiền 80.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/3/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: ranh giới giữa các thửa đất đã được bà U (chủ cũ thửa đất của nguyên đơn) và bà M thỏa thuận xác định ranh là hàng rào, nếu ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với hiện trạng sử dụng đất thì theo quy định các điều 175, 176, 246 Bộ luật Dân sự ranh giới được xác định theo thỏa thuận giữa các chủ sử dụng đất trong trường hợp này là hàng rào. Hàng rào do bà U xây dựng, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng

đất của bà U phía nguyên đơn không đo đạc hiệp thương ranh do đó có căn cứ xác định ranh giữa thửa 269 của nguyên đơn và các thửa 77, 177 của bị đơn là ranh theo hiện trạng. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng bà K đã sửa chữa nhà trọ 1 lần theo hiện trạng sử dụng đất. Mặt khác, giữa bà K và bà M không có việc thoả thuận trả đất như bà K trình bày, từ trước đến nay diện tích 6m² đang tranh chấp do bà M sử dụng, khi bà M xây dựng tường nhà thì bà K cũng không phản đối, ngăn cản; năm 2022 bà K đập bỏ xây dựng nhà đúng ranh theo hiện trạng sử dụng nhưng việc ép cọc làm hư tường nhà của bà M nên hai bên xảy ra tranh chấp, không phải phát sinh do bà M lấn ranh. Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét ranh đất tại thời điểm chủ sử dụng đất cũ (bà U) thoả thuận với bà M là không phù hợp, cũng như không đưa bà U vào tham gia tố tụng để làm rõ ranh giới giữa các thửa đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 6m² (ký hiệu thửa 269A và 269B) thuộc một phần thửa đất 269, tờ bản đồ số 47, tọa lạc phường P, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đan K. Trên diện tích đất tranh chấp có tường nhà do bà Nguyễn Thị Tuyết M xây dựng và đang quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đan K căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 269 thể hiện thửa đất có diện tích 524,9m² cho rằng bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M đã lấn chiếm của bà K phần đất tranh chấp 6m² nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần tường nhà trên đất, trả lại phần đất tranh chấp cho bà K.

Bà M trình bày trước đây bà và chủ sử dụng đất cũ của phần đất bà K đang sử dụng (là bà Nguyễn Thị Thanh U) đã thỏa thuận xác định ranh giới của các thửa đất; bà M sử dụng đúng diện tích của các thửa 77, 177, không lấn chiếm đất của bà K, thời điểm bà M xây nhà trên phần đất tranh chấp thì bà K cũng không ngăn cản hay có tranh chấp do đó bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà M trả lại phần đất tranh chấp.

[2] Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 269, 77 và 177, cùng tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thể hiện:

Năm 2013, bà K nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh U các thửa 75, diện tích 86,9m² và thửa 76, diện tích 63,8m², cùng tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B và bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên vào ngày 26/11/2013. Cùng năm 2013, bà K được ông Nguyễn Quốc T1 và bà Trần Thị Lệ t cho thửa 245, diện tích 374,1m², tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/01/2014. Sau đó, các thửa 75, 76 và 245 được nhập thành thửa 269, tờ bản đồ số 47, diện tích 524,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/10/2019.

Thửa 77, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B có nguồn gốc do bà M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu O, ông Đặng Ngọc Đ; bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2001, cấp đổi ngày 28/6/2018 với diện tích 113,5m².

Thửa 177, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/02/2009 cho bà M với diện tích 30,9m² trên cơ sở nhận tặng cho từ ông Nguyễn Hữu K1.

Đồng thời, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên nguyên đơn, bị đơn đều không có ý kiến phản đối, khiếu nại.

[3] Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 75, 76, 77, 177 thì ranh theo hồ sơ địa chính của các thửa đất nêu trên đã được các chủ sử dụng đất thống nhất thể hiện qua việc ký tên vào các biên bản xác định ranh giới thửa đất, cụ thể: ranh giữa thửa 75 và 77 đã được bà Nguyễn Thị Thu O (chủ sử dụng thửa 77) và bà Nguyễn Thị Tuyết M (chủ sử dụng thửa 75) ký tên xác nhận tại biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 13/9/1997 và ngày 20/9/1997; ranh giữa thửa 76 và 177 đã được ông Nguyễn Hữu K1 (chủ sử dụng thửa 177) và ông Nguyễn Bửu T2 (chủ sử dụng thửa 76) ký tên xác nhận tại biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 13/7/2005; ranh giữa thửa 76 và 77 được ông Nguyễn Bửu T2 (chủ sử dụng thửa 76) và bà Nguyễn Thị Thu O (chủ sử dụng thửa 77) xác nhận tại biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 13/9/1997.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích các thửa 75, 76, 77, 177 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng với hiện trạng sử dụng đất theo ranh giới, mốc giới đã được các chủ sử dụng đất thống nhất theo các biên bản xác định ranh giới thửa đất.

[4] Thửa 269 của bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 524,9m² tương đương với tổng diện tích của các thửa 75, 76, 245 (là 524,8m²).

Căn cứ kết quả đo đạc ngày 10/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện diện tích thực tế thửa 269 bà K đang sử dụng là 518,9m² giảm 6m² so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh theo hồ sơ địa chính giữa các thửa 269 và 77, 177.

Bà M cho rằng trước khi bà U chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K đã thỏa thuận với bà M ranh giới giữa các thửa 75, 76 với các thửa 77, 177 và bà U đã xây dựng hàng rào tại vị trí ranh để phân định phần đất của hai bên, tuy nhiên bà M không cung cấp được văn bản hay chứng cứ khác thể hiện nội dung thỏa thuận ranh này.

Từ những nhận định trên, có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 6m² (ký hiệu thửa 269A và 269B) nằm trong diện tích thửa 269 thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại phần đất lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, hiện trạng trên phần đất tranh chấp có tường nhà của bà M xây dựng, nếu tháo dỡ bức tường sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà, gây thiệt hại lớn về tài sản cho bà M. Hơn nữa, tại thời điểm bà M xây dựng bức tường thì bà K không ngăn cản; bà K trình bày không biết việc bà M xây dựng là không phù hợp vì bà K là chủ sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, giữ gìn đất và nơi cư trú của bà K là không xa phần đất đang tranh chấp.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, buộc bà M có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng phần đất đã lấn chiếm cho bà K theo kết quả định giá với số tiền 120.000.000 đồng và bà M được trọn quyền quản lý, sử dụng diện tích 6m² (ký hiệu thửa 269A và 269B) là phù hợp.

Kháng cáo của bị đơn cũng như yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS – ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn

nộp án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS – ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng dụng các điều 166, 175, 357, 468 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 202, 203 Luật Đất đai; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đan K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M, cụ thể:

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đan K giá trị quyền sử dụng phần đất đã lấn chiếm có diện tích 6m² (gồm thửa 269A diện tích 4,9 m² và thửa đất số 269B diện tích 1,1 m²) thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với số tiền là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

1.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 6m² (gồm thửa 269A diện tích 4,9m² và thửa 269B diện tích 1,1m²), loại đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Phần đất có thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ngày 10/02/2023 kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhập phần diện tích 6m² (gồm thửa 269A diện tích 4,9m² và thửa 269B diện tích 1,1m²), loại đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47 vào thửa 77 hoặc thửa 177, cùng tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật khi thực hiện xong nghĩa vụ theo quyết định của bản án.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 6m² (gồm thửa 269A diện tích 4,9m² và thửa 269B diện tích 1,1m²), loại đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Đan K sang bà Nguyễn Thị Tuyết M khi đương sự có yêu cầu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đan K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 1m² thuộc một phần thửa 269, tờ bản đồ số 47, tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Thị Đan K được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đan K bồi thường thiệt hại với số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ là 5.079.000 đồng (năm triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu nhưng do bà Nguyễn Thị Đan K đã nộp xong nên bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đan K số tiền 5.079.000 đồng (năm triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết M thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đan K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0005588 ngày 29/9/2022 và số 0000884 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Tuyết M được miễn nộp án phí.

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 của 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi Cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Rễn