

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 60/2024/DS-ST
Ngày: 05-6-2024
V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trương Hữu Bình.
- Ông Hồ Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 496/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị Th, sinh năm 1938; hộ khẩu thường trú: Số 177/2 đường H, k, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1974; địa chỉ thường trú: Số 84/11 đường TX, k, phường Th, q, Thành phố H theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/10/2022.

- Bị đơn: Ông Phan Phi H, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Số 127 đường Đ, kh, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1970.
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1973.

Cùng ngụ tại: Số 177/2 đường H, kh, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

- Người làm chứng:

1. Ông Dương Thanh T, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: K, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

2. Ông Lê Đức G, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: K, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

3. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1961; hộ khẩu thường trú: K, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

4. Bà Hoàng Chiêu Q, sinh năm 1938; hộ khẩu thường trú: Số 93/1020H đường L, ph, quận G, Thành phố H..

(Đại diện nguyên đơn ông V, bị đơn ông H có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thh, bà Á có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người làm chứng ông T, ông G, ông L, bà Q vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, đại diện nguyên đơn (ông V) trình bày:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2022, đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện ngày 06/5/2024:

Bà T yêu cầu ông H phải trả lại phần đất có diện tích 23,4m² tọa lạc tại Khu phố 4B, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Bà T là chủ sở hữu quyền sử dụng đất số V 381193, thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 được UBND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2022. Đất của bà T có tiếp giáp với con đường đi hiện hữu rộng khoảng 4m, chiều dài tiếp giáp với con đường đi là 6m con đường này trước đây là đất của bà T có diện tích khoảng 30m², bà T chừa làm lối đi chung cho hộ bà T, hộ ông Lê Đức G và bà Hoàng Chiêu Q. Sau đó bà Thí có chuyển nhượng cho ông Lê Đức G 01 phần đất có diện tích 144m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 381193, thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 được UBND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2022. Sau đó ông G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chu Minh T và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 1556, tờ bản đồ số 15 có diện tích là 148,4m (thì diện tích đất tăng lên 148,4m²) tọa lạc tại khu phố 4B thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, sau đó ông T chuyển nhượng lại cho ông Phan Phi H diện tích đất là 148,4m². Hiện nay, ông Phan Phi H đã xây dựng nhà lán chiếm luôn phần đất mà trước đây bà T chừa ra để làm đường đi chung cho ba hộ là hộ bà T, hộ ông Lê Đức G và bà Hoàng Chiêu Q khiến chúng tôi không thể đi lại. Nay tôi yêu cầu ông Phan Phi H trả lại cho tôi phần đất có diện tích là 23,4m²

Nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bị đơn và và tại phiên toà, đại diện nguyên đơn (ông H) trình bày:

Tôi mua phần đất của ông Chu Minh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T bán hết sổ thì tôi mua hết sổ, khi bán ông T không có nói là đất chưa đường đi của 03 hộ gia đình là bà Mai Thị T, bà Hoàng Chiêu Q và tôi. Phần đất này do bà Phan Thị T bán cho ông Lê Đức G sau đó ông G bán lại cho ông Chu Minh T, ông T bán lại cho tôi và tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 864971 số vào sổ cấp GCN: CS11986 ngày 13/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp. Nay bà T yêu cầu tôi trả lại phần đất có diện tích là 23,4m² tôi không đồng ý vì tôi mua phần đất này là hợp pháp.

Bị đơn không có ý kiến gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà Á:** Thống nhất với ý kiến nguyên đơn và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Tại bản tường trình ngày 04/4/2024, người làm chứng bà Hoàng Chiêu Q trình bày:**

Năm 2020, bà Q mua phần đất này thì có đường đi chung, nhưng sau đó ông G chuyển nhượng lại cho ông T, ông Túc chuyển nhượng lại cho ông H thì con đường đi chung không còn nữa.

*** Tại biên bản xác minh ngày 06/3/2024, người làm chứng ông Lê Đức G trình bày:**

Phần đất tranh chấp có diện tích 23,4m² là con đường đi chung của ba hộ gia đình là bà Mai Thị T, bà Hoàng Chiêu Q và tôi là Lê Đức G. Năm 2003, tôi mua đất của bà Mai Thị T khi mua thì có con đường đi chung này, đến năm 2007 chúng tôi cất nhà thì con đường này là đường đất đỏ, đến năm 2014 khu phố có kế hoạch làm đường bê tông và gia đình chúng tôi có đóng góp vào 6.000.000 đồng để làm đường bê tông. Năm 2021, tôi bán lại phần đất cho ông Chu Minh T thì con đường đó vẫn là đường đi chung của các hộ dân nằm trong con hẻm này. Ngoài con đường này thì các hộ dân không còn con đường nào đi khác.

*** Tại biên bản xác minh ngày 06/3/2024, người làm chứng ông Dương Thanh T trình bày:**

Phần đất tranh chấp có diện tích 23,4m² là con đường đi chung của các hộ dân nằm trong hẻm 189 đường Hùng Vương đi thẳng xuống. Khi tôi mua đất thì đường đi chung là phần đang tranh chấp, sau này tôi bán phần đất cho bà Hoàng Chiêu Q vẫn có con đường đi chung. Tôi khẳng định phần đất đang tranh chấp là đường đi chung của các hộ dân nằm trong hẻm 198.

*** Tại biên bản xác minh ngày 06/3/2024, người làm chứng ông Nguyễn Hữu L trình bày:**

Phần đất tranh chấp có diện tích 23,4m² là con đường đi chung của các hộ dân nằm trong hẻm 189 đường Hùng Vương đi thẳng xuống hết phần tranh chấp. Ngoài con đường này thì các hộ dân không còn con đường nào đi khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện nguyên đơn, bị đơn có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Bà Mai Thị T được UBND huyện Dầu Tiếng cấp GCN QSDĐ số V381193 ngày 26/11/2022 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.168m² tọa lạc tại Khu phố 4B, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Bà T chuyển nhượng cho ông Lê Đức G diện tích 144m² thuộc một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15. Ngày 30/3/2004, ông G được cấp GCN QSDĐ thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 diện tích 144m². Ngày 13/5/2021, ông G chuyển nhượng thửa đất số 380, tờ bản đồ số 15 cho ông Chu Minh T. Khi chuyển nhượng cho ông T thì diện tích chuyển nhượng là 148,4m². Ngày 23/9/2021, ông T được cấp GCN QSDĐ thửa đất được điều chỉnh thành 1556, tờ bản đồ số 15 diện tích 148,4m². Sau đó ông T chuyển nhượng cho ông Lưu Thế N, ông N ủy quyền cho bà Trần Thị Cẩm T, bà T ủy quyền lại cho ông Trần Văn T, ông T chuyển nhượng lại cho ông Phan Phi H.

Tại Công văn số 711/CNVPĐKĐĐ- DK&CGCN ngày 09/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng xác định: Diện tích 144m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo GCN QSDĐ số 00253 QSDĐ/QĐ-UB ngày 30/3/2004 chênh lệch 4,4m² so với diện tích 148,4m² thuộc thửa đất số 1556, tờ bản đồ số 15 theo GCN QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số CS09595 ngày 23/9/2021 nguyên do trước đây cấp GCN QSDĐ số 00253 được đo bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch diện tích.

Tại thời điểm bà T được cấp GCN QSDĐ thửa 309, tờ bản đồ số 15 thì tứ cận không giáp đường. Tại thời điểm bà T chuyển nhượng cho ông G 144m² (thửa 580 được điều chỉnh thành thửa 1556, tờ bản đồ số 19) thì thửa của ông G có tứ cận cũng không giáp đường (3 phía giáp thửa 309 của bà T và phía tây giáp thửa 310). Ngày 22/6/2020, tại mặt sau GCN QSDĐ cấp cho ông Lê Đức G có nội dung thay đổi: Số thửa thay đổi là 1556, cập nhật đường bê tông tại phía tây giáp thửa 1556 (hẻm 189 Hùng Vương- theo quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND huyện Dầu Tiếng). Diện tích đo đạc lại là 148,4m² đất CLN. Theo Công văn số 711/CNVPĐKĐĐ- DK&CGCN ngày 09/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng xác định 23,4m² đất tranh chấp không nằm trong đường đi công cộng.

Theo kết luận nội dung tố cáo số 371/KL-VPĐKĐĐ ngày 24/10/2023 thì: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng đã tiến hành đo đạc thửa đất và phát hành Mảnh trích lục địa chính lại bao gồm cả phần diện tích 24m²

thuộc thửa đất số 309 đã được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R381193, sổ vào sổ cấp GCN: 1025 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002 cho hộ (ông, bà) Mai Thị T.

Tuy nhiên, theo lời trình bày của ông Lê Đức G (người nhận CN đất bà T); ông Dương Thanh T (chủ đất thửa 314 đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Chiêu Q, đất đổi diện thửa 1556); ông Nguyễn Hữu L (BLĐ khu phố 4B) thì diện tích đất tranh chấp là con đường đi thuộc hẻm 189, ông G có góp 6.000.000 đồng để làm đường bê tông.

Tại phiên Tòa, đại diện nguyên đơn trình bày bà Hoàng Chiêu Q đóng cho ông Nguyễn Hữu L (BLĐ khu phố 4B) 5.000.000 đồng để làm đường bê tông.

Như vậy cần làm rõ thực tế diện tích đất tranh chấp có phải là con đường đi hay không, nguồn gốc đất làm đường đi, con đường này có từ khi nào, được làm bê tông năm nào, con đường này do ai/ cơ quan làm và do ai/cơ quan nào quản lý. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 865-2023 xác định 23,4m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 309 và thuộc một phần thửa 1556. Như vậy, diện tích đất tranh chấp 23,4m² hiện tại thuộc hai GCN QSDĐ được cấp cho bà T và ông H. Tuy nhiên, nếu thửa đất của ông H không tính diện tích 23,4m² này thì diện tích còn lại là 125m², trong khi ông G (ông G chuyển nhượng qua nhiều người, ông H là người cuối cùng nhận chuyển nhượng và hiện tại đang có tranh chấp với bà T) nhận chuyển nhượng 144m². Cần thu thập chứng cứ xác định nguyên nhân diện tích đất được cấp của ông G bị thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông G. Từ nhận chứng cứ nêu trên, xét thấy chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên Tòa để thu thập thêm chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án theo Điều 259 BL TTDS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phạm vi khởi kiện: Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2022, đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện ngày 06/5/2024: Bà T yêu cầu ông H phải trả lại phần đất có diện tích 23,4m² thuộc một phần thửa đất số 1556 và một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Khu phố 4B thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết đối với phần diện tích này.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông H phải trả lại phần đất có diện tích 23,4m² thuộc một phần thửa đất số 1556 và một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Khu phố 4B thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Đối tượng tranh chấp của vụ án liên quan đến bất động sản đang tọa lạc tại Khu phố 4B thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tổ tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 23,4m² thuộc một phần thửa đất số 1556 và một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Khu phố 4B thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bởi căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 381193, thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 được UBND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2022. Đất nguyên đơn có tiếp giáp với con đường đi hiện hữu rộng khoảng 4m, chiều dài 6m con đường này trước đây là nguyên đơn chừa làm lối đi chung cho hộ gia đình nguyên đơn, hộ ông Lê Đức G và bà Hoàng Chiêu Q. Năm 2003, nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Lê Đức G 01 phần đất có diện tích 144m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 381193, thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 được UBND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2022. Sau đó ông G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chu Minh T và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 1556, tờ bản đồ số 15 có diện tích là 148,4m (thì diện tích đất tăng lên 4,4m²) sau đó ông T chuyển nhượng lại cho ông Phan Phi H diện tích là 148,4m². Ông H xây dựng nhà lán chiếm luôn phần đất mà trước đây bà T chừa ra để làm đường đi chung cho ba hộ là hộ bà T, hộ ông Lê Đức G và bà Hoàng Chiêu Q khiến ba hộ không thể đi lại. Vì ngoài con đường này không còn con đường đi nào khác. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do: Phần đất 23,4 m² là do bị đơn mua hợp pháp của ông Chu Minh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T bán hết sổ thì bị đơn mua hết sổ, khi bán ông T không có nói là đất chừa đường đi của 03 hộ gia đình là bà Mai Thị T, bà Hoàng Chiêu Q và tôi. Phần đất này do bà Phan Thị T bán cho ông Lê Đức G sau đó ông G bán lại cho ông Chu Minh T, ông T bán lại cho tôi và tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 864971 sổ vào sổ cấp GCN: CS11986 ngày 13/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp.

Tòa án thu thập lời khai của ông Nguyễn Hữu L, ông Lê Đức G, bà Hoàng Chiêu Q và ông Dương Thanh T, từ kết quả xác minh, thu thập chứng cứ thể hiện: Phần đất tranh chấp là đường đi chung của các hộ dân trong hẻm 189 đường Hùng Vương thẳng xuống hết phần tranh chấp. Ngoài con đường này thì các hộ dân không còn con đường đi nào khác.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn cho rằng phần đất bị đơn mua lại là có đường đi của các hộ gia dân có phần đất nằm trong con đường này, bị đơn cho rằng bị đơn mua đất hợp pháp, bán sao bị đơn mua vậy. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 865-2023 ngày 08/9/2023 thì phần ký hiệu (A) có diện tích 23,4m² CLN (thuộc một phần thửa 1556 và một phần thửa 309). Tuy nhiên, theo kết quả trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng tại Văn bản số 711/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 09/5/2024

thì diện tích 144m² thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00253 QSDĐ/QĐ-UB ngày 30/3/2004 chênh lệch 4,4m² so với diện tích 148,4m² thuộc thửa đất số 1556, tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số: CS09595 ngày 23/9/2021. Nguyên nhân: Do trước đây cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00253 QSDĐ/QĐ-UB ngày 30/3/2004 được đo đạc bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích. Tại kết luận nội dung tố cáo số 371/KL-VPĐKĐĐ ngày 24/10/2023 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương tại I mục 5.1.1. “ Đây là sai sót trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của cán bộ đo đạc, cán bộ kiểm tra đã không thực hiện hết trách nhiệm trong đo đạc, kiểm tra, làm rõ sự thay đổi ranh giới của thửa đất. Ngoài ra, tại thời điểm tháng 06/2020 tình hình biên động đất đai tại Chi nhánh là rất nhiều, khối lượng công việc lớn dẫn đến sai sót như nêu trên” tại phần II mục 3. “ Căn cứ qui định pháp luật đất nền trên, hiện nay không có cơ sở để thực hiện thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ dân, việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân có thẩm quyền”.

Như vậy, từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với tài sản trên đất gồm có: 23,4m² đá lót vỉ hè định giá 287.000 đồng/m². Giá trị định giá: 23,4m² x 287.000 đồng/m² = 4.701.060 đồng. 01 cánh cửa cuốn có diện tích 16m² định giá 1.000.000 đồng. Giá trị định giá 16m² x 1.000.000 đồng x 70% = 11.200.000 đồng.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng đề nghị tạm ngừng phiên Tòa để thu thập thêm chứng cứ, HĐXX thấy không có cơ sở để tạm ngừng phiên Tòa, nên HĐXX không chấp nhận.

[4] Chi phí đo đạc, định giá: 5.805.532 đồng (năm triệu tám trăm lẻ năm ngàn năm trăm ba mươi hai đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí trên nên bị đơn phải nộp lại trả cho nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Phần đất tranh chấp diện tích 23,4m² tọa lạc tại khu phố 4B thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương có đơn giá là 13.000.000 đồng/m², thành tiền là 304.200.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị phần đất tranh chấp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 4, 5, 12, 26, 99, 166, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị đối với ông Phan Phi H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Phan Phi H trả lại cho Mai Thị T phần đất có diện tích 23,4m² (ký hiệu A) (trong đó có 23,4m² đất lót vỉ hè) thuộc một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại khu phố 4B thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Đông giáp thửa 309;

Tây giáp thửa đường Bê Tông;

Nam giáp thửa 314;

Bắc giáp thửa 1556.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Mai Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Phi H trị giá đá lót vỉ hè có diện tích 23,4m² là 4.701.060 đồng (bốn triệu bảy trăm lẻ một ngàn không trăm sáu mươi đồng).

Buộc ông Phan Phi H di dời 01 cánh cửa cuốn có diện tích 16m²

Phan Phi H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng để được hướng dẫn đăng ký biến động đất đai, gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013 và Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Chi phí tố tụng:

+ Chi phí đo đạc, định giá: Số tiền 5.805.532 đồng (năm triệu tám trăm lẻ năm ngàn năm trăm ba mươi hai đồng), bà Mai Thị T đã nộp xong. Ông Phan Phi H phải hoàn trả lại cho bà T số tiền 5.805.532 đồng (năm triệu tám trăm lẻ năm ngàn năm trăm ba mươi hai đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị T thuộc diện người cao tuổi được miễn

- Ông Phan Phi H phải nộp 15.210.000 đồng (mười lăm triệu hai trăm mười ngàn đồng)

7. Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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./.

Đại diện nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 05/6/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phạm Bá Sơn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Ngọc Tuyền

Lê Thị Phương Dung Nguyễn Thị Thu Thu