

Bản án số: **191/2024/DS-ST**
Ngày: 25 - 9 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương
2. Ông Trương Ngọc Điệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Anh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh T - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 246/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1981, địa chỉ: Số B Đường C, Tổ G, Khu A, phường P, TP ., Bình Dương, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1941; địa chỉ: Hẻm A đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Đăng P, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 31/5/2023), có mặt.

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

+ Ông Thái Đăng P, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

+ Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ trụ sở chính: Tháp BIDV S đường H, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh B2: Số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đ: Ông Trần Ngọc L1, sinh năm 1972, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ, là người đại

diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ (Quyết định ủy quyền số 963 ngày 25/10/2021), có đơn đề nghị vắng mặt.

+ Ông Ngô Hoàng L2, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Số B Đường C, Tổ G, Khu A, phường P, TP ., Bình Dương, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/02/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà bà Trần Thị Minh L trình bày:

Năm 2016, bà L mua lại miếng đất 204 m² của ông Bạch Thanh T1 và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CS02427 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2016, đất tọa lạc tại địa chỉ: 2 N, Khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nhà và đất giáp ranh của bà Nguyễn Thị C được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CS02064 cấp ngày 19/02/2016, hiện tại do ông Thái Đăng P quản lý và sử dụng.

Tháng 11/2022, bà L tiến hành xin giấy phép xây nhà và đo đạc xác định ranh đất của bà với đất bà Nguyễn Thị C trước khi bắt đầu xây nhà. Ngày 23/11/2022, bà L làm hồ sơ yêu cầu đo đạc và xác định ranh đất gửi Trung tâm phục vụ hành chính công Thủ Dầu Một. Cán bộ S tiếp nhận hồ sơ và tiến hành đo đạc bằng máy cả phần đất của bà L và đất của bà C nhằm đảm bảo quyền lợi của 2 bên.

Trong thời gian chờ đợi kết quả từ phía cán bộ đo đạc, ngày 28/11/2022 bà L có thuê Công ty TNHH Đ1 xuống khảo sát đo đạc và xác định ranh mốc đất bà L theo giấy chứng nhận thì phát hiện 1 phần nhà của bà C xây chồng lấn qua phần đất của bà L, phía Công ty có bàn giao biên bản đo đạc và ranh mốc cho bà L.

Ngày 16/12/2022, cán bộ S mời bà L và ông Thái Đăng P đại diện bà Nguyễn Thị C lên Văn phòng Đ2 để thông báo kết quả đo đạc lần trước. Cán bộ thông báo qua quá trình khảo sát đo đạc, lồng ghép bản đồ và lên bản vẽ thì thấy có 1 phần nhà ông Thái Đăng P xây chồng lấn qua đất của bà L, cán bộ đã mở máy tính cho xem bản vẽ và giải thích chi tiết để 2 bên hiểu rõ thực trạng. Về phần đất bà L thì bưng ở giữa đất lớn nhất 4,6m, về phần đất phía ông Thái Đăng P thì đủ đất theo giấy chứng nhận. Ông Thái Đăng P không đồng ý với kết quả đo đạc trên và nói đất bà L chỉ có 4m đều. Bà L đồng ý kết quả đo đạc của cán bộ S, vì trùng khớp với kết quả bà L đã nhờ Công ty Đ1 trước đó. Bà L không đồng ý với ý kiến của ông Thái Đăng P cho rằng đất bà L 4m đều từ trước ra sau thì không thể có được diện tích là 204 m².

Ngày 04/01/2023, Ủy ban nhân dân phường C có biên bản làm việc và thống nhất giữa 2 bên là sẽ đo đạc lại 1 lần nữa theo yêu cầu của ông Thái Đăng P.

Ngày 13/01/2023, bà L và ông Thái Đăng P đại diện phía bà Nguyễn Thị C ra Trung tâm phục vụ hành chính công Thủ Dầu Một làm hồ sơ yêu cầu đo đạc

theo giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị C và giấy chứng nhận của bà L, muốn cùng 1 cán bộ thực hiện đo đạc 2 giấy chứng nhận cùng 1 lúc. Cán bộ T2 tiếp nhận hồ sơ đo đạc, sau đó thông báo kết quả là 1 phần nhà ông Thái Đăng P nằm trên đất của bà L. Bên phía ông Thái Đăng P tiếp tục không đồng ý với kết quả đo đạc lần này.

Ngày 15/02/2023, Hội đồng hòa giải UBND phường C hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà L và bà C không thành. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu bà C trả lại diện tích đất lấn chiếm là 14m².

Nguyên đơn đã giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: Đơn khởi kiện đề ngày 21/02/2023 của bà L (bản chính); CCCD của bà L (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 905686, số vào sổ CS02427 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà L ngày 20/12/2016 (bản công chứng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 821157, số vào sổ CH000726 của UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Thái Thị Kim H ngày 19/9/2011 (bản photo); Biên bản xác nhận đo đạc và bàn giao mốc thực địa ngày 28/11/2022 của Công ty TNHH Đ1 (bản photo); Biên bản hòa giải tranh chấp ranh đất ngày 15/02/2023 của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai UBND phường C (bản photo); Bản trích đo địa chính ngày 05/8/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ2 (bản photo); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa ông Bạch Thanh T1, bà Võ Thị Hồng T3 do Văn phòng C1 chứng nhận số 015048 ngày 07/11/2016 (bản photo).

- Tại Bản tự khai ngày 31/5/2023 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Đăng P trình bày:

Ông P là con ruột của bà C, ở trên thửa đất hiện nay đang tranh chấp với bà L có địa chỉ: Số B đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương với bà C từ nhỏ cho đến nay, còn bà C ở đến năm 2016 thì chuyển về sống với chị ruột ông P tại Hẻm A đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Thửa đất hiện nay của bà C có nguồn gốc từ việc phân chia di sản thừa kế của Tòa án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 203 ngày 30/8/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (kèm theo sơ đồ giải quyết tranh chấp di sản thừa kế). Ngày 16/5/2008, bà C được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 587308, số vào sổ H 39242 diện tích 683,5 m². Ngày 13/9/2011, bà C tách một phần thửa đất trên với diện tích 204m² để cho chị ông P là bà Thái Thị Kim H, diện tích còn lại là 479,5 m².

Khi tách đất cho bà H, bà C có nói cho diện tích đất có chiều ngang 4m hết thửa đất. Khi tiến hành làm thủ tục cho đất, bà C và bà H xác định ranh giới thửa đất là trụ bê tông + hàng rào kẽm gai.

Năm 2017, bà L vô nhà bà C xin gỡ hàng rào kẽm gai trên để cho xe cuốc vào bứng các gốc cây trên đất của bà L lên do chiều ngang đất của bà L nhỏ, xe cuốc vào bị vướng thì ông P đồng ý.

Sau khi bứng các gốc cây lên, bà L cho xây dựng hàng rào bằng trụ bê tông + lưới B40 xung quanh đất của bà L giáp với lối đi tự mở 01m nhưng không phục hồi lại trụ bê tông + lưới rào kẽm gai giáp với đất bà C. Ông P có ý kiến thì bên phía gia đình bà L nói khi nào xây dựng nhà kiến cố thì sẽ xác định lại ranh mốc theo hiện trạng cũ.

Vách tường nhà bếp mà bà L trình bày ở phần trên là do bà C xây dựng từ năm 1997, 1998 đến nay, hiện trạng hiện nay xuống cấp nhưng chưa sửa chữa lại. Khi tách đất cho chị H thì vách tường trên nằm trong đất của bà C, bà C không lấn đất của bà L.

Theo ông P biết nguyên nhân thửa đất bà L không đủ diện tích là do khi xây dựng hàng rào bằng trụ bê tông + lưới B40 xung quanh đất của bà L giáp với lối đi tự mở 01m, bà L xây dựng không đúng ranh mốc giới thửa đất, xây dôi vào trong thửa đất của bà L nên đất bà L bị thiếu nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đã giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Bản tự khai đề ngày 31/5/2023 của bà C (bản chính); CCCD của bà C (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 991763, số vào sổ CS02064 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị C ngày 19/01/2016 (bản photo); Đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/01/2016 của bà Nguyễn Thị C có xác nhận của UBND phường C, ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 (bản photo); Phiếu lấy ý kiến về việc thay đổi ranh giới thửa đất ngày 06/01/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 (bản photo); Mảnh trích đo địa chính ngày 21/01/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 (bản photo); Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 203 ngày 30/8/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Thủ Dầu Một (kèm theo sơ đồ giải quyết tranh chấp di sản thừa kế) (bản photo); Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 377 ngày 29/02/2008 của UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương (bản photo); Đơn thỏa thuận thống nhất phân chia đất thổ cư ngày 20/3/2008 của bà C, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị B1 và ông Nguyễn Thanh P1 (bản photo); Sơ đồ trích đo khu đất ngày 23/4/2008 của Văn phòng đăng ký QSD đất thị xã T (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 587308, số vào sổ H 39242 của UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị C ngày 16/5/2008 (bản photo); Giấy ủy quyền ngày 31/5/2023 của bà C cho ông Thái Đăng P (bản chính).*

- Tại Bản tự khai ngày 21/6/2023, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng L2 trình bày:

Ông L2 và bà L là vợ chồng, đăng ký kết hôn năm 2016. Năm 2016, ông L2 và bà L có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 204m² tọa lạc tại địa chỉ 2 đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Bạch Thanh T1. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông L2 để bà L đứng tên nên bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 905686, số vào sổ CS02427 ngày 20/12/2016.

Ngày 28/10/2019, ông L2 và bà L thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng TMCP Đ để vay tiền.

Ông L2 yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà C trả lại cho ông L2, bà L diện tích 14 m² đã lấn chiếm.

Ông L2 không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- *Tại Đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 14/6/2023, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L1 trình bày:*

Đối tượng liên quan của vụ việc: “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” theo Thông báo số 102/TB-TLVA ngày 31/05/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 905686, số vào sổ CS 02427 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2016 theo Hợp đồng thế chấp số 898/2019/9750483/HĐBĐ ngày 28/10/2019 hiện đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B2. Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định của pháp luật. Do đó quyền lợi của B3 với tư cách là bên nhận thế chấp phải được pháp luật bảo vệ.

Ngân hàng TMCP Đ giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Quyết định số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 về việc ủy quyền tham gia tố tụng; Quyết định số 363/QĐ-BIDV về việc bổ nhiệm Giám đốc chi nhánh B2; Hợp đồng thế chấp số 898/2019/9750483/HĐBĐ ngày 28/10/2019; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVD ngày 29/10/2019 (tất cả bản đóng dấu mộc đỏ của B3-Chi nhánh B4); CCCD số 074072000212 của ông Trần Ngọc L1 (bản chứng thực).*

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu bà C trả lại diện tích đất lấn chiếm đo đạc thực tế là 6,9 m² cho bà L.

- Đại diện bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Đăng P trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng L2 trình bày: Thống nhất yêu cầu khởi của bà L.

- Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông L1.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Căn cứ Mảnh trích đo địa chính ngày 30/7/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đo đạc, xác định: diện tích nhà nằm trên phần đất tranh chấp là 2,9m², đối chiếu Giấy chứng nhận của bà C phần tranh chấp 6,9m² (có 2,9m² đất ở) thuộc phần đất bà L, do đó có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của bà L nên bà L yêu cầu bà C trả lại phần đất có diện tích 6,9m² là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, phần đất bà C lấn chiếm có 2,9m² đất ở là vách tường nhà bếp của nhà bà C, nếu buộc bà C trả lại thì bà C phải đập vách tường, ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà, gây thiệt hại cho nhà bà C, vì vậy cần buộc bà C trả lại bà L phần đất tranh chấp 4m², bà C được

quyền sử dụng 2,9m² đất ở và có nghĩa vụ hoàn trả giá trị này cho bà L theo biên bản định giá của Hội đồng định giá thành phố T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự, của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại thành phố T, tỉnh Bình Dương và được Hội đồng hòa giải tranh chấp phường C hòa giải không thành nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 202, 203 Luật Đất đai).

Về thời hiệu, khởi kiện tranh chấp đất đai thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự..

[2] Xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về diện tích đất tranh chấp không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu (tranh chấp ranh đất) của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Nguyên đơn bà Trần Thị Minh L là chủ sử dụng thửa đất số 1887, tờ bản đồ số 05, diện tích 204 m², tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 905686, sổ vào sổ CS 02427 ngày 20/12/2016. Bà L cho rằng bà C, chủ sử dụng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 39, diện tích 286,5 m² tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương liền kề với thửa đất 1887 của bà L đã có hành vi lấn chiếm đất của bà L nên nộp đơn hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường C và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai là phù hợp các điều 202, 203 Luật Đất đai.

Căn cứ Mạnh trích đo địa chính ngày 19/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 đo đạc theo sự chỉ ranh của bà L, ông P, T4 có căn cứ xác định: Vị trí đất tranh chấp thuộc hướng Tây thửa đất của bà L và hướng Đông thửa đất của bà C; diện tích đất tranh chấp là 6,9 m², tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kết quả đo đạc theo chỉ ranh của bà L thì diện tích đất của bà L là 196,4 m², nếu cộng thêm 6,9 m² đất tranh chấp thì diện tích là 203,3m², so với diện tích 204 m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, chênh lệch giảm 0,7 m².

Kết quả đo đạc theo chỉ ranh của ông P thì diện tích đất của bà C là 294,5 m², nếu cộng thêm 6,9 m² đất tranh chấp thì diện tích là 301,4 m², so với diện tích đất còn lại (286,5 m²) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, chênh lệch tăng 14,9 m².

Như vậy, căn cứ kết quả đo đạc trên, chứng cứ bà L giao nộp là hình ảnh nhà bếp bà C xây dựng với gạch xây còn mới (BL 21, 22, 23) và Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cũng chụp được hình ảnh nhà bếp mới xây mới của bà C (BL 123, 124, 153, 154, 155, 164, 167), Tòa án có cơ sở xác định, bà C đã thay đổi hiện trạng ranh đất của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp sau khi tách đất cho con là bà Thái Thị Kim H ngày 13/9/2011 (BL34), lấn sang đất của bà L khi xây sửa lại nhà bếp hiện nay.

Tuy nhiên, để giải quyết đúng đắn vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có Công văn số 247 ngày 21/6/2024, yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ2 sử dụng phương pháp áp thửa đất của bà L và bà C, đồng thời cung cấp thông tin: Phần đất tranh chấp ($6,9\text{ m}^2$) thuộc thửa đất số 1887 (của bà L) hay thửa đất số 132 (của bà C); trong $6,9\text{ m}^2$ đất tranh chấp có bao nhiêu m^2 đất thổ cư, bao nhiêu m^2 đất nông nghiệp của thửa đất số 1887 (của bà L) hay thửa đất số 132 (của bà C).

Tại Mạnh trích đo địa chính ngày 30/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 xác định: “Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C phần đất tranh chấp $6,9\text{ m}^2$ (có $2,9\text{ m}^2$ đất ở) thuộc phần đất do bà L chỉ” và “Diện tích nhà của bà C nằm trên phần đất tranh chấp $2,9\text{ m}^2$ ”.

Từ những căn cứ trên, Tòa có đủ cơ sở xác định: bà C đã lấn $6,9\text{ m}^2$ đất của bà L, vi phạm khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, do đó cần buộc bà C trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bà L. Tuy nhiên, trong $6,9\text{ m}^2$ lấn chiếm, có $2,9\text{ m}^2$ đất ở đã được bà C xây dựng nhà bếp kiên cố (BL 153, 154, 155, 164), diện tích đất lấn chiếm không lớn, trải dọc theo chiều dài thửa đất của bà L và không ảnh hưởng tính thẩm mỹ của thửa đất bà L nếu buộc bà C tháo dỡ, nhà bếp trên sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ căn nhà, gây thiệt hại lớn hơn giá trị đất lấn chiếm. Do đó, Tòa chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc bà C trả lại bà L diện tích đất lấn chiếm $6,9\text{ m}^2 - 2,9\text{ m}^2 = 4\text{ m}^2$ đất nông nghiệp, giao $2,9\text{ m}^2$ đất ở còn lại cho bà C quản lý, sử dụng, buộc bà C bồi thường cho bà L giá trị đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/8/2024 của Hội đồng định giá thành phố T, với mức giá đất nông nghiệp là $12.000.000\text{ đồng/m}^2$, đất thổ cư là $15.000.000\text{ đồng/m}^2$.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí sao lục hồ sơ vụ án, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đất tranh chấp: Tổng số tiền $5.460.000$ đồng. Căn cứ quy định tại các điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà C phải chịu các chi phí trên. Bà L đã nộp tạm ứng số tiền trên. Do đó, cần buộc bà C trả lại số tiền trên cho bà L.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí. Bà L được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng trước đây tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 12, 100, 202, 203 Luật Đất đai; Điều 155 Bộ luật Dân sự 2015;

- 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, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất). T5:

Buộc bà C trả lại bà L diện tích đất 4 m² tọa lạc tại đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí đất được thể hiện trong sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Bà C được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 2,9 m² (loại đất ở đô thị), tọa lạc tại đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí đất được thể hiện trong sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Buộc bà C bồi thường cho bà L số tiền 43.500.000đ (bốn mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng), tương đương 2,9 m² đất ở đô thị.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 905686, số vào sổ CS02427 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà L ngày 20/12/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 991763, số vào sổ CS02064 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị C ngày 19/01/2016 theo quyết định của bản án.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho các đương sự theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà C trả cho bà L số tiền 5.460.000đ (năm triệu, bốn trăm sáu mươi ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà C được miễn án phí.

- Bà L được nhận lại số tiền 3.750.000đ (ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số

AA/2021/0002814 ngày 24/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình