

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BT
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST

Ngày: 08-3-2022

*V/v: “T/c quyền sử dụng đất, yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng
đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BT - TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thị Đoan Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hưng

Bà Dương Thị Thanh Thúy

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Nhi – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố BT, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:

Ông Huỳnh Thanh Nhã- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 08 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 34/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXX-ST ngày 08 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Chiến T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số 38/1 đường TK, Khu phố S, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Thành Đ, sinh năm 1956;
Địa chỉ: Số 332D, Đường HV, Phường N, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có mặt);

* *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 65/10 Đường TK, Khu phố S, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có mặt);

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

Bà Hồ Thị H, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số 38/1 đường TK, Khu phố S, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (vắng mặt);

Ông Ngô Văn C, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 65/10 Đường TK, Khu phố S, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Ông C ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, theo bản tự khai, biên bản hoà giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Thành Đ trình bày:

Năm 2017, nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng P căn nhà và thửa đất số 318, tờ bản đồ số 05, diện tích 41,7m², tọa lạc tại Phường 3 (nay là phường An Hội), thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 và gia đình ông sống tại căn nhà này từ năm 2017 cho đến nay. Khi ông nhận chuyển nhượng nhà bà P có chỉ ranh giới cho ông biết nhưng ông không giáp mặt với các hộ xung quanh. Căn nhà ông giáp ranh với nhà bà Trần Thị T.

Đến tháng 10/2020, gia đình ông tháo dỡ nhà và xây dựng nhà lại thì xảy ra tranh chấp với bà Trần Thị T. Ông có thuê Công ty Kinh Bắc đo đạc diện tích, phục hồi ranh, kết quả đo đạc phần đất bên hông nhà mà bà T không cho ông xây dựng là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, ngoài ra còn phần diện tích nhà vệ sinh bà T đang quản lý sử dụng có chiều ngang 1,8m, chiều dài 2,2m là thuộc thửa đất 318 của ông. Đồng thời phần tường nhà bà T xây dựng lấn qua thửa 318 diện tích chiều ngang 0,2m, chiều dài 4,22m.

Bà T gửi đơn ra Ủy ban nhân dân (UBND) phường An Hội yêu cầu ông xây nhà chừa khoảng đất bên hông nhà ông lại, không cho xây hết đất. Phần diện tích bà T tranh chấp có chiều ngang 0,6m, chiều dài 5,4m. Lý do bà T đưa ra là phần diện tích đất này là hẻm có sẵn từ xưa giờ nên không cho ông xây dựng nhà. Kết quả hòa giải ở Phường, Phường yêu cầu địa chính đo đạc lại nhưng bà T không đồng ý nên ông khởi kiện ra Tòa án. Do thời điểm ông chuẩn bị xây nhà mới nên đã đập toàn bộ căn nhà và đã ép cọc xong nhưng bà T ngăn cản không cho xây dựng, ông phải thuê nhà ở từ tháng 9/2020 cho đến nay.

Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu trả lại phần diện tích nhà vệ sinh là 3,96m² và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông giáp nhà bà T là 3,47m². Đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại gồm tiền chênh lệch giá vật tư là 7.000.000đồng và tiền thuê nhà là 6.000.000đồng. Nay có kết quả đo đạc của Tòa án ông T sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau đây:

- Yêu cầu bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318c diện tích là 3,9m².

- Yêu cầu bà T tháo dỡ phần nhà vệ sinh trả lại phần diện tích lấn chiếm theo kết quả đo đạc là thửa 318a có diện tích là 3,1m².

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá vật tư xây dựng, sắt, nhân công xây dựng, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ đo đạc, định giá phần đất tranh chấp ông đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Trong bản tự khai, biên bản hoà giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Căn nhà bà đang ở có nguồn gốc là do mẹ bà mua của bà Lê Thị X vào năm 1984. Khi mua căn nhà đã xây dựng sẵn, lúc này nhà bà có cửa bên hông nhà đi ra con

hẻm bên hông nhà với nhà ông T. Đến năm 2006, bà xây dựng lại căn nhà kiên cố trên nền nhà cũ, nhưng bà bít cửa bên hông nhà lại và bà có đi đường nước cấp bên hông nhà. Khi ông T xây nhà thì xây hết phần hẻm nên bà không đồng ý. Vì đây là hẻm chung của hai nhà bà và nhà ông T đang sử dụng nên ông T sử dụng xây nhà hết hẻm bà không đồng ý. Bà gửi đơn yêu cầu UBND phường An Hội giải quyết, kết quả giải quyết yêu cầu đo đạc lại nhưng bà không đồng ý. Vì gia đình bà sử dụng hẻm từ xưa đến nay. Bà Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 314, tờ bản đồ số 05, diện tích 78,7m², tọa lạc tại Phường 3 (nay là phường An Hội), thành phố BT, tỉnh Bến Tre ngày 22/5/2006;

Đối với yêu cầu của ông T về việc trả lại phần đất lấn chiếm nhà vệ sinh là có diện tích 3,1m² bà không đồng ý vì phần nhà vệ sinh này là đất thuộc sở hữu của bà.

Đối với yêu cầu của ông T về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318c diện tích là 3,9m², bà không đồng ý. Đối với phần đất này là hẻm sử dụng chung cho nhà ông T và nhà bà, do đó hẻm này (thửa 318c diện tích 3,9m²) thì mỗi bên sử dụng ½.

Đối với yêu cầu rút yêu cầu bồi thường của ông T bà không có ý kiến gì.

Theo kết quả đo đạc hai phần đất bà không có lấn đất phía ông T, kết quả định giá bà không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BT phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Về quan điểm giải quyết: Căn cứ các Điều 115, 116, 117, 223, 500, 503 BLDS; Điều 95, 167, 202, 203 Luật đất đai, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chiến T, cụ thể: Buộc bà Trần Thị T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất thuộc thửa 318c có diện tích 3,9m² và trả giá trị thửa đất 318a là 62.000.000 đồng cho ông Nguyễn Chiến T. Bà Trần Thị T được trọn quyền sử dụng thửa 318a có diện tích 3,1m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Xét quan hệ tranh chấp, ông Nguyễn Chiến T khởi kiện bà Trần Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất 318 và 314, cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại phường An Hội, thành phố BT, tỉnh Bến Tre nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố BT theo Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Hai thửa đất các bên tranh chấp số 314 và 318 có vị trí nằm liền kề với nhau; Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 05, diện tích 41,7m², tọa lạc tại Phường 3 (nay là phường An Hội), thành phố BT, tỉnh Bến Tre là do ông Nguyễn Chiến T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2017 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017. Thửa đất số 314, tờ bản đồ số 05, diện tích 78,7m², tọa lạc tại Phường 3 (nay là phường An Hội), thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/5/2006.

Nguyên đơn yêu cầu bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318c diện tích là $3,9m^2$ và tháo dỡ phần nhà vệ sinh trả lại thửa đất số 318a có diện tích là $3,1m^2$, bị đơn không đồng ý.

[3] Xét nguồn gốc đất của 02 thửa đất tranh chấp:

Nguồn gốc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 05, diện tích $41,7m^2$, tọa lạc tại Phường 3 (nay là phường An Hội), thành phố BT, tỉnh Bến Tre: Căn cứ theo hồ sơ trích lục hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT cung cấp thì nguồn gốc căn nhà ông Nguyễn Chiến T nhận chuyển nhượng trước đây là của bà Trương Thị Kim L. Theo Quyết định số 1035/QĐ-UB ngày 14/5/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre đã bán căn nhà số 38/1, đường Tân kế, Phường 3 và chuyển quyền sử dụng đất ở của căn nhà trên thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê là bà Trương Thị Kim L, với diện tích và giá trị nhà, đất: diện tích xây dựng $21m^2$, diện tích bán $21m^2$, diện tích đất là $41,7m^2$. Bà Trương Thị Kim L ký hợp đồng mua căn nhà của Công ty xây dựng và phát triển nhà vào ngày 18/4/2000, có diện tích nhà $21,1m^2$, diện tích đất ở là $41,7m^2$. Bà L đã thanh toán đủ tiền mua nhà vào ngày 09/10/2003. Ngày 17/10/2003, bà Trương Thị Kim L và chồng là ông Cổ Kim Q được Sở xây dựng tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà tạm thời số 198/CN-XD đối với căn nhà số 38/1 đường Tân Kế, phường 3 với diện tích nhà dài 6,7m, rộng 3,15m, diện tích $21,1m^2$, nền ciment, vách gạch, cột gỗ, mái tole. Sau đó bà L chuyển nhượng nhà đất cho ông Trương Văn D, ông D chuyển nhượng cho ông Trần Đăng K, ông K và vợ chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng P và bà P đã chuyển nhượng cho ông T với cùng diện tích như ban đầu được cấp là $41,7m^2$.

Nguồn gốc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 05, diện tích $78,7m^2$, tọa lạc tại Phường 3 (nay là phường An Hội), thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị Bắc và ông Nguyễn Văn H là chồng nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị X vào ngày 19/5/1984 và bà Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 20/5/2006 (Bà T là em ruột bà B). Theo giấy bán nhà của bà Lê Thị X đã được Phòng quản lý nhà đất xác nhận ngày 19/5/1984 có nội dung: bà Lê Thị X bán căn nhà cho bà Trần Thị B, căn nhà có đặc điểm: chiều cao 3,5m, tầng trệt, chiều ngang 13m, chiều dài 06m, vách tường: tường cũ chưa tô, nền đất, mái lá, không nói rõ diện tích nhà bán là bao nhiêu.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị T là do bà Trần Thị B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 314 có diện tích $78,7m^2$ năm 2004. Ngày 14/3/2005 của UBND thị xã Bến Tre (nay là thành phố BT) có Quyết định số 2455/QĐ-UB về việc giao đất ODT (đất ở đô thị) cho bà Trần Thị T ngụ tại 65/10 TK, Khu phố H, Phường B, thị xã BT diện tích đất ở là $78,7m^2$. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo thửa số 314, trích lục bản đồ địa chính số 5, tỉ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 04/7/2001. Ngày 14/03/2005, bà Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 314, diện tích là $78,7m^2$. Ngày 02/5/2006, bà T có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy bị mối ăn. Ngày 22/5/2006, bà T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 314 với diện tích $78,7m^2$.

[5] Căn cứ theo trích lục bản đồ ngày 04/7/2001 thì thửa đất số 314 có diện tích $78,7m^2$. Đồng thời, theo trích lục họa đồ thì thửa đất 314 giáp với các thửa đất 313,

309, 315, 316 và 318, không thể hiện có đường thoát nước công cộng giữa thửa 314 và 315, 309. Chỉ có phía sau thửa 318 có 01 phần tiếp giáp thể hiện là mương (đất thủy lợi) và thửa 314 giáp mương (đất thủy lợi) là cạnh giáp thửa 318.

Sau khi có kết quả đo đạc 02 thửa đất tranh chấp, bà T cho rằng phần đất phía sau nhà bà là thửa 314b có diện tích $16,6m^2$ là đường thoát nước công cộng và phần đất có diện tích $3,9m^2$, thuộc thửa 318c là đường hẻm công cộng. Tuy nhiên, căn cứ theo Công văn số 1373/CNVPĐKĐTP ngày 17/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố cho biết theo hồ sơ địa chính lập năm 1997 thửa đất 314 và 318 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường 3, thị xã Bến Tre (nay là thành phố BT) cho biết: phần đất phía sau nhà bà T là thửa 314b có diện tích $16,6m^2$ theo hồ sơ địa chính không phải là đất công cộng và phần đất có diện tích $3,9m^2$, thuộc thửa 318c theo hồ sơ địa chính cũng không phải là đường hẻm công cộng.

Ngoài ra, bà T còn cho rằng khi bà xây dựng nhà kiên cố thì UBND Phường 3 có đến lập biên bản cho rằng thửa đất 314b là đường thoát nước công cộng và không cho bà xây dựng. Tuy nhiên, theo công văn số 847/UBND-ĐC ngày 13/10/2021 của UBND phường An Hội trả lời UBND không có lưu trữ hồ sơ nên không cung cấp cho Tòa án được. Tòa án đã tiến hành xác minh bà Nguyễn Thị T- nguyên lãnh đạo UBND Phường 3 cho biết: phần thoát nước này có từ lâu, do khu dân cư không có chỗ thoát nước nên chính quyền vận động nhân dân làm cống hộp để thoát nước, người dân tự thỏa thuận dành ra phần đất phía sau nhà để làm đường thoát nước chung cho các hộ dân ở đó, nhà nước cho tiền làm. Bà khẳng định bà không nói đường thoát nước là đất công cộng. Từ những phân tích chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà T là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Căn cứ theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 10/10/1997 thì thửa đất số 318, tờ bản đồ số 5 có diện tích $41,7m^2$ và thửa đất 314, tờ bản đồ số 5 có diện tích $78,7m^2$, là phù hợp với Quyết định của UBND tỉnh Bến Tre năm 1999 về việc bán nhà cho bà L và Quyết định của UBND thị xã Bến Tre (nay là thành phố BT) năm 2004 về việc giao đất cho bà T. Việc bà T cho rằng khi đoàn đo đạc xuống đo đất thì ông Cổ Kim Q đã chỉ sang phần đất của bà và có tờ xác nhận của ông Q. Tuy nhiên, Tòa án tiến hành xác minh ông Cổ Kim Q và bà Trương Thị Kim L trình bày: bà T có đến nhờ ông Q ký tên vào tờ giấy chứ ông, bà không biết nội dung là gì; Khi đoàn đo đạc đến đo ông không có chỉ sang phần đất của bà T. Ông Lê Minh H là cán bộ địa chính trước đây của Phường 3 cũng xác nhận ông có dẫn đoàn đo đạc đi đo nhưng không có việc ông Q chỉ sang phần đất của bà T mà đo đạc. Do đó, lời trình bày của bà T là không có cơ sở xem xét. Ngoài ra, mặc dù bà T trình bà không chỉ ranh khi đo đạc nhưng bà T có ký tên vào biên bản hiệp thương ranh năm 1997. Đồng thời, theo biên bản xác định ranh giới thửa đất đã được bà Trần Thị T và bà Trương Thị Kim L có ký tên xác nhận ranh giới, mốc giới 2 thửa đất với nhau năm 1997, do đó không có căn cứ nào xác định bà T không có xác định ranh.

[7] Căn cứ theo Sổ mục kê đất của Phường 3, thị xã Bến Tre (nay là thành phố BT) năm 1997 thì bà Trần Thị T là người đứng tên kê khai thửa đất 314 với diện tích $78,7m^2$ và bà Trương Thị Kim L kê khai thửa đất 318 với diện tích là $41,7m^2$. Như vậy, qua xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất của chủ sử dụng đất cũng như quá trình kê khai, quá trình nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thấy rõ

diện tích đất của hai thửa 314 và 318 vẫn không thay đổi, thửa đất số 314, diện tích 78,7m² và thửa đất số 318, có diện tích 41,7m².

[8] Xét lời trình bày của bà T năm 1992 bà mua một phần đất của ông S, bà không rõ họ tên ông S. Bà và ông S có lập tờ viết tay giấy bán nhà ngày 20/5/1992 có nội dung: ông S bán toàn bộ căn nhà đường Tân Kế, Phường 3 cho ông Ngô Văn C và bà Trần Thị T với số tiền 1.600.000đồng; Giấy mua bán nhà không có công chứng chứng thực, có người làm chứng là bà Lê Thị E (bà T khai bà E là em của ông S); Trong nội dung giấy bán nhà không nêu diện tích nhà, kết cấu nhà, vị trí nhà.... nay bà không biết ông S, bà E ở đâu nên không cung cấp địa chỉ cho Tòa án được. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Trần Thị B mua căn nhà của bà Lê Thị X vào ngày 19/5/1984, không nói rõ diện tích nhà bao nhiêu. Đến năm 1992, ông C, bà T mua nhà của ông S cũng không nói rõ diện tích nhà. Tòa án tiến hành xác minh bà Lê Thị E cho biết: trước đây ba má bà có bán nhà cho bà T, còn chừa lại một phần nhà để ở, sau đó bán phần còn lại cho bà T diện tích không biết bao nhiêu nhưng phía đất bên ông T còn rộng vì gia đình bà đi nhờ bên đất ông T. Hội đồng xét thấy: Năm 1997, đoàn đo đạc đã có đo đạc và các bên chủ sử dụng đất đã xác định ranh giới thửa đất giữa các hộ giáp ranh với nhau. Quá trình quản lý, sử dụng đất gia đình bà T có kê khai đầy đủ ở địa phương năm 1997. Đến năm 2004, bà T mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, bà B mua đất năm 1984, bà T mua thêm đất năm 1992 của ông S, bà T đi kê khai năm 1997 nhưng bà T lại không kê khai phần đất mua của ông S và không làm thủ tục cấp phần nhà đất mua của ông S là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BT về họa đồ vị trí thửa đất số 314 và 138, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lại tại Phường An Hội, thành phố BT, tỉnh Bến Tre có kết quả cụ thể như sau:

Đối với thửa đất số 318 của ông T đang quản lý sử dụng gồm các thửa: thửa số 318d diện tích 0,5m², thửa 318c diện tích 3,9m²; thửa số 318a, diện tích 3,1m²; thửa đất số 318b, diện tích 34,2m²; Như vậy tổng cộng thửa 318 có diện tích đất là 41,7m².

Đối với thửa đất số 314 của bà T đang quản lý sử dụng gồm các thửa: thửa số 314a diện tích 43,1m², thửa 314b diện tích 16,6m²; thửa số 314c1, diện tích 0,8m²; thửa đất số 314c2, diện tích 0,2m²; thửa số 314c3, diện tích 0,7m²; thửa đất số 314d, diện tích 1,5m², thửa số 314e, diện tích 0,6m², thửa số 314f, diện tích 15,1m²; Như vậy tổng cộng thửa 314 có diện tích đất là 78,6m².

Căn cứ theo họa đồ, so sánh diện tích thửa đất 318 mà ông T được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với kết quả đo đạc đường ranh theo bản đồ địa chính thì diện tích đất của ông T đang quản lý sử dụng còn thiếu. So sánh diện tích thửa đất 314 mà bà T được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với kết quả đo đạc đường ranh theo bản đồ địa chính thì tổng diện tích đất của bà T dư 3m², là phần diện tích nhà vệ sinh của bà T.

Theo hồ sơ kỹ thuật thì thửa đất 318a diện tích 3,1m² là nhà vệ sinh của bà T đang quản lý sử dụng nằm hoàn toàn trên phần đất thuộc thửa 318 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Thửa 318c diện tích 3,9m² là phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, phần đất này không phải là hẻm công cộng, do đó bà T không được cản trở ông T thực hiện quyền sử dụng của

mình. Như vậy, bà T là chủ sở hữu thửa đất 318 đã sử dụng phần đất có diện tích 3,1m² thuộc thửa 318 của ông T, do đó bà T phải có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho ông T.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với thửa đất số 318a diện tích 3,1m² là diện tích bà T đã xây dựng nhà vệ sinh trên phần đất của ông T, bà T đã xây dựng và sử dụng từ lâu trước khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhà bà T không có nhà vệ sinh khác, nên không buộc bà T tháo dỡ nhà vệ sinh trả đất mà buộc bà T trả giá trị đất cho ông T là phù hợp. Ghi nhận ông T cũng đồng ý không yêu cầu bà T tháo dỡ nhà vệ sinh trả đất mà yêu cầu bà T trả giá trị đất. Theo Hội đồng định giá thì giá đất tranh chấp có giá trị là 20.000.000đ/m², tiền là 62.000.000đồng. Bà T được quyền sử dụng phần diện tích nhà vệ sinh 3,1m², thuộc thửa 318a và có trách nhiệm trả cho ông T giá trị là 62.000.000đồng. Bà T và ông T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Đối với thửa 318c diện tích 3,9m² đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đúng quy định pháp luật nên phần đất này thuộc sử dụng của ông T. Bà T không được có hành vi cản trở ông T thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

[10] Xét yêu cầu rút một phần khởi kiện về việc yêu cầu bà T bồi thường tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá vật tư xây dựng, sắt, nhân công xây dựng của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

[11] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Chi phí đo đạc, định giá tài sản với số tiền là 4.514.000(bốn triệu năm trăm mười bốn ngàn) đồng bị đơn bà Trần Thị T phải chịu và phải hoàn trả số tiền đo đạc, định giá 4.514.000(bốn triệu năm trăm mười bốn ngàn) đồng cho ông Nguyễn Chiến T;

[13] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 163, 164, 169 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 26, 35, 147 và Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chiến T về việc yêu cầu bà Trần Thị T phải trả lại phần đất lấn chiếm thuộc thửa 318a có diện tích 3,1m². Đồng

thời, bà T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318c diện tích là 3,9m² của ông Nguyễn Chiến T.

Cụ thể tuyên:

1.1. Buộc bà Trần Thị T chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Chiến T tại thửa đất số 318c diện tích là 3,9m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 870407 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 17/4/2017.

1.2. Buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Chiến T giá trị quyền sử dụng thửa đất 318a, diện tích là 3,1m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc Phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre với tổng số tiền là 62.000.000(sáu mươi hai triệu) đồng.

Bà Trần Thị T được trọn quyền sử dụng đất đối với thửa đất 318a, diện tích là 3,1m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc Phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ kèm theo).

Bà Trần Thị T và ông Nguyễn Chiến T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Kể từ ngày Bản án 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 chưa 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí đo đạc, định giá tài sản với số tiền là 4.514.000(bốn triệu năm trăm mười bốn ngàn) đồng bị đơn bà Trần Thị T phải chịu và phải hoàn trả số tiền đo đạc, định giá 4.514.000(bốn triệu năm trăm mười bốn ngàn) đồng cho ông Nguyễn Chiến T;

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.100.000(ba triệu một trăm ngàn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000(ba trăm ngàn) đồng.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT hoàn lại cho ông Nguyễn Chiến T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000(ba trăm ngàn)đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005409 ngày 03/2/2021 và 325.000(ba trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng áp phí số 0005387 ngày 26/01/2021;

“ Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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”.

Trong thời hạn 15(mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND Thành phố BT;
- Chi cục THADS TP BT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Đoan Trang