

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH B ĐỊNH

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

Bản án số: 09/2023/DS-ST

Ngày: 18-5-2023

"V/v tranh chấp QSD đất và yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH B ĐỊNH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị lan.

2. Ông Nguyễn Tấn Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Mỹ Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh B Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa:** Ông Dương Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2022/TLST-DS ngày 09/6/2022 về việc "Tranh chấp về chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật QSD đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-DS ngày 28/3/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Quỳnh Th, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Khu vực H, phường B, thị xã A, Bình Định.

- **Bị đơn:** Ông Đặng Thanh B, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: thôn S, xã TT, huyện T, Bình Định.

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

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh 1967 (có mặt);

+ Bà **Trần** Thị T1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: thôn S, xã TT, huyện T, tỉnh Bình Định.

+ Bà Đặng Thị Phương B1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ X, phường P, thị xã K, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện (về việc tranh chấp quyền sử dụng đất), bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Quỳnh Th trình bày: Nguyên thừa đất số 83, tờ bản đồ số 43, diện tích 475m² - (300m² đất ở, 175m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn S, xã TT, huyện T, Bình Định - được UBND huyện Tây Sơn cấp cho vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1, ông Nguyễn Văn T2 theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành BK 160165

ngày 25/8/2012. Ngày 14/4/2016 bà B1, ông T2 đã thỏa thuận chuyển thửa đất số 83 thành tài sản riêng của bà B1 (được công nhận theo Giấy chứng nhận QSD đất số DA 666217 ngày 25/6/2021). Ngày 07/7/2021 bà B1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị P ở cùng địa phương. Ngày 10/11/2021 bà P chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà (Th), hợp đồng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và bà đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, ông Đặng Thanh B (em trai bà Đặng Thị Phương B1) ở kề bên cản trở không cho bà sử dụng đất và lấn chiếm một phần thửa đất (phía Tây, diện tích khoảng 11m²) và xây dựng trái phép 01 nhà vệ sinh, hầm cầu trên thửa đất của bà.

Nay bà yêu cầu ông Đặng Thanh B chấm dứt các hành vi cản trở để bà được sử dụng thửa đất này, tháo dỡ các công trình xây dựng (hầm cầu, mái tôn che) và các cây cau, cây bằng lăng - trả lại cho bà các diện tích đất lấn chiếm (phía tây 11m² + đất xây nhà vệ sinh, hầm cầu) để bà toàn quyền sử dụng. Đối với nhà vệ sinh do ông B xây dựng qua đo vẽ không thuộc đất của bà thì bà rút yêu cầu.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đặng Thanh B trình bày: Ông là em ruột bà Đặng Thị Phương B1. Cha mẹ ông có thửa đất nằm phía Tây thửa đất số 83. Nguyên thửa đất số số 83, tờ bản đồ số 43, diện tích 475m² nói trên (tại thôn S, xã TT, huyện T, B Định) có nguồn gốc là đất do cha mẹ ông quản lý, sử dụng từ trước. Sau cho bà Đặng Thị Phương B1 (chị gái) ở nhờ. Cha mẹ ông là chủ sử dụng thửa đất, ông không công nhận việc bà B1 được cấp đất, không đồng ý việc bà B1 bán đất. Ông yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B1, yêu cầu hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, ông không làm đơn yêu cầu. Hiện ông chỉ sử dụng đất trong ranh giới đất nhà ông, không có lấn chiếm gì thửa đất số 83. Nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Phương B1 trình bày: Bà là chị ruột của ông Đặng Thanh B, trước đây bà là người thôn S, xã TT, T. Trước năm 1990, thời đó quá khó khăn nên vợ chồng bà (chồng tên Nguyễn Văn T2) có xin vợ chồng ông Ba C (chồng tên K, vợ tên S, còn họ gì bà không rõ) cho vợ chồng một miếng đất nằm kề bên nhà đất của cha mẹ bà. Khi đó đám đất này là đất hoang, toàn là dây kẽm gai, cây bần chải mọc đầy. Đất này là của vợ chồng chú Ba C, chưa có sổ đỏ, không liên quan gì đến đất của cha mẹ bà, khi đó đất cha mẹ có ranh giới rõ ràng. Sau khi xin đất về vợ chồng bà mới phát dọn, cải tạo đất rồi về sau dần dà mới mở rộng đất ra. Vợ chồng bà có xây dựng 01 ngôi nhà trên đất, sinh sống B thường, cha mẹ bà không hề có ý kiến tranh chấp gì. Đến năm 2012 bà làm thủ tục xin được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, bà làm đầy đủ thủ tục, nộp lệ phí trước bạ 7.272.000đ và ngày 03/9/2012 được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cơ quan cấp sổ ghi sai tên bà (Đinh Thị Phương B1) nên đến năm 2021 bà làm thủ tục xin đổi lại sổ đỏ, đã được cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất số DA 666217 ngày 25/6/2021 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43, diện tích 475m² (S, TT, T, Bình Định). Năm 2014 bà với chồng ly hôn; vợ chồng bà tự thỏa thuận chuyển tài sản chung thành tài sản riêng của bà, đến ngày 13/4/2021 thì ông T2 chết. Do cần tiền nên bà đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà Nguyễn Thị P vào ngày 07/7/2021, hai bên đã giao nhận tiền, sổ đỏ, giao đất xong, bà không có liên quan gì nữa nên không có yêu cầu gì.

Đối với việc ông Đặng Thanh B tranh chấp, cho rằng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43 nói trên là của cha mẹ, không thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất là hoàn toàn không đúng sự thật. Đất này vợ chồng bà sử dụng công khai, được nhà nước cấp sổ đỏ hợp pháp. Cha bà khi còn sống cũng không có ý kiến gì. Còn mẹ bà (Trần Thị T1) thì do ở cùng với ông B nên nghe lời ông B rồi nói không đúng sự thật. Năm 2021 ông B mới lần sang thửa đất này, đặt máy cưa ý đồ lấn chiếm đất. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P trình bày: bà là người cùng địa phương với chị em bà Đặng Thị Phương B1, ông Đặng Thanh B. Đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43, diện tích 475m² - (300m² đất ở, 175m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn S, xã TT, huyện T, Bình Định thì bà ở gần nên biết rõ nguồn gốc đất này là do vợ chồng bà B1 xin đất hoang của vợ chồng ông K từ trước năm 1990. Rồi vợ chồng bà B1 khai phá, cải tạo đất và quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến khi được cấp đất và Giấy chứng nhận QSD đất. Vào ngày 07/7/2021 bà B1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà, hai bên đã lập hợp đồng đúng theo quy định, hợp đồng được chứng thực. Ngày 10/11/2021 bà chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà Nguyễn Thị Quỳnh Th, hợp đồng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và bà Th đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Bà đã giao đất, bà Th trả đủ tiền mua đất, bà không có liên quan gì đến thửa đất này nữa. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T1 trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Đặng Thanh B và bà Đặng Thị Phương B1; bà thống nhất như lời khai và yêu cầu của ông Đặng Thanh B. Đối với thửa đất số 83 nói trên thì có nguồn gốc là đất của vợ chồng ông Ba Cụt cùng địa phương, do vợ chồng ông Ba Cụt không sử dụng nên bà có xin và được vợ chồng ông Ba Cụt cho một phần diện tích lớn trong đám đất, còn bà B1 cũng được vợ chồng ông Ba Cụt cho một phần nhỏ (khoảng 100m²) trong đám đất đó. Sau khi xin được đất thì vợ chồng bà quản lý, sử dụng ổn định. Vợ chồng bà B1 thì xây nhà trên phần đất được cho. Do đó, bà không đồng ý việc bà B1 đã kê khai xin cấp toàn bộ đám đất (có cả phần ông Ba Cụt cho vợ chồng bà) cũng không đồng ý việc bán đất nói trên. Bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B1, yêu cầu hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, bà già cả không làm đơn khởi kiện, cũng không có tiền theo kiện. Bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

UBND huyện Tây Sơn có ý kiến (theo Văn bản số 54/TNMT-QLĐDD ngày 07/3/2023):

- Năm 2010, thực hiện theo Quyết định số 15/2008/QĐ-UBND ngày 18/3/2008 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định về xử lý lấn, chiếm đất đai; đất đã giao không đúng thẩm quyền, thu tiền không đúng quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đủ điều kiện tiếp tục sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. UBND xã Tây Thuận đã kiểm tra, rà soát các trường hợp sử dụng đất trên địa bàn xã đủ điều kiện tiếp tục sử dụng đất và được UBND huyện ban hành Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 14/12/2010 về việc công nhận quyền sử dụng đất và

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất tại xã TT, huyện T, trong đó có trường hợp của vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1. Vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1, ông Nguyễn Văn T2 có nhà ở và đang sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ 43, diện tích 475m² (tại thôn S, xã TT, huyện T). Thời điểm sử dụng đất là năm 1990 (trước ngày 15/10/1993), nguồn gốc: lấn chiếm đất. UBND xã TT xác định việc xây dựng nhà ở của vợ chồng bà B1, ông T2 tại thửa đất nêu trên phù hợp quy hoạch sử dụng đất của địa phương nên đã xét cho tồn tại và đủ điều kiện tiếp tục sử dụng đất với diện tích 475m² (300m² đất ở và 175m² đất trồng cây hàng năm khác). Tại thời điểm đó đã niêm yết công khai và kết thúc công khai theo quy định, không có xảy ra tranh chấp. Đến năm 2012, vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1, ông Nguyễn Văn T2 lập thủ tục hồ sơ và được UBND huyện Tây Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BK 160165, số vào sổ CH 00313 ngày 25/8/2012.

- Năm 2014, Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn ban hành Bản án số 52/2014/HNGĐ-ST ngày 04/7/2014 về việc giải quyết vụ án “Tranh chấp ly hôn” giữa: Nguyên đơn bà Đặng Thị Phương B1 với bị đơn ông Nguyễn Văn T2, trong Bản án này phân tài sản chung ghi vợ chồng ông Tấn, bà B1 tự thỏa thuận phân chia không yêu cầu Tòa án giải quyết nên miễn xét. Đến ngày 14/4/2016, ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Phương B1 tự thỏa thuận tách tài sản chung thành tài sản riêng (theo Văn bản thỏa thuận tách tài sản chung thành tài sản riêng số 108, Quyền số 01/2016-SCT/HĐ,GD do UBND xã TT chứng thực ngày 03/6/2016). Như vậy, việc tách tài sản chung thành tài sản riêng là theo sự tự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Phương B1 và được UBND xã TT chứng thực theo quy định.

- Năm 2021, bà Đặng Thị Phương B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị P tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 43, diện tích 475m² (300m² đất ở và 175m² đất trồng cây hàng năm khác) và nhà ở diện tích 60m² được Văn phòng công chứng Lê Việt Cường công chứng theo Hợp đồng số 1653, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/7/2021 và cũng trong năm 2021 bà P chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho bà Nguyễn Thị Quỳnh Th (được Văn phòng công chứng Lê Việt Cường công chứng theo Hợp đồng số 2575, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2021 (Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành DA 666217, số vào sổ CS 02936 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Định cấp ngày 25/6/2021). Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là quyền của công dân và đã được Văn phòng công chứng Lê Việt Cường công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên định giá ngày 08/12/2022 xác định:

- Thửa đất số 83, **tờ bản đồ 43**, diện tích thực tế **475m²**.

Đất ở (khu vực 4, vị trí 1): đơn giá theo quy định: 187.000đ/m²; giá thị trường: 1.300.000đ/m²;

Đất **trồng cây hàng năm khác**: đơn giá theo quy định: 94.500đ/m²; giá thị trường: 500.000đ/m²;

- Trên thửa đất 83, **tờ bản đồ 43** có một số công trình xây dựng và cây cối, gồm:
+ 01 ngôi nhà mã hiệu N6, diện tích 60m²; xây dựng năm 1990, đến thời điểm định giá đã hết giá trị khấu hao.
+ 07 cây huỳnh đàn (đường kính 15cm);
+ 01 cây xanh; 01 cây bơ; 01 cây xoài;
+ 02 cây cau, 01 cây bằng lăng.
+ 01 nhà vệ sinh nằm phía Tây nam, diện tích 1,5m x 1,6m (ông B xây dựng)
+ 03 hầm rút được che phủ bởi mái tôn diện tích 1,5m x 4,3m; đường kính mỗi hầm 1,5m, sâu 1,8m (do ông B xây dựng năm 2012);
+ Hàng rào lưới B40 vây quanh một diện tích đất (khoảng 11m²);
- Hàng rào lưới B40, 02 cây cau, 01 cây bằng lăng, 01 nhà vệ sinh và 03 hầm rút che mái tôn là do ông Đặng Thanh B xây dựng, trồng lên; các tài sản còn lại là tài sản gắn liền trên đất được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Quỳnh Th.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu ý kiến:

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thư ký, Thẩm phán, HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đúng theo quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX: Căn cứ Khoản 1 Điều 147, Điều 91; Điều 161; Điều 228, Điều 229, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 166, 168, 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Quỳnh Th. Buộc ông Đặng Thanh B có nghĩa vụ: tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43, diện tích 475m² (gồm: 03 hầm rút đường kính 1,5m sâu 1,8m + mái che tôn (diện tích 1,5m x 4,3m; hàng rào lưới B40) và chặt bỏ các cây trồng (02 cây cau, 01 cây bằng lăng) giao lại các phần đất lấn chiếm (gồm: **11,4m² đất nằm phía Tây và đất xây dựng 3 hầm rút - mỗi hầm đường kính 1,5m, sâu 1,8m**) - thuộc thửa đất số 83 cho bà Th toàn quyền sử dụng; đồng thời buộc ông B phải chấm dứt các hành vi cản trở trái pháp luật đến việc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Quỳnh Th (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Riêng nhà vệ sinh 1,5m x 1,6m không nằm trong thửa đất số 83, tại phiên tòa bà Th đã rút yêu cầu nên miễn xét. Không xem xét yêu cầu của ông B và bà T1 về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Đặng Thị Phương B1 và hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên (đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43) vì đương sự không làm đơn khởi kiện theo quy định. Án phí, chi phí định giá theo quy định của pháp luật.

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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Trần Thị T1 - vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần; bà Đặng Thị Phương B1; người làm chứng: ông Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị S - vắng mặt nhưng

đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Th khởi kiện yêu cầu buộc ông Đặng Thanh B chấm dứt các hành vi cản trở trái pháp luật đến việc sử dụng đất của bà và phải tháo dỡ các công trình xây dựng (hầm cầu, mái tôn che) và các cây cau, cây bằng lăng - trả lại cho bà các diện tích đất lấn chiếm. Nên căn cứ quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015 cần xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đến quyền sử dụng đất.

[3] Nguyên thừa đất số 83, tờ bản đồ 43, diện tích 475m² (tại thôn S, xã TT, huyện T) là đất có nguồn gốc do vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1, ông Nguyễn Văn T2 lấn chiếm và xây nhà ở, sử dụng công khai, liên tục từ trước năm 1990 mà không có tranh chấp gì với các chủ đất liền kề. Thửa đất này thì nằm liền kề với nhà đất của vợ chồng bà Trần Thị T1 (mẹ ruột bà B1). Tình tiết này được UBND huyện Tây Sơn xác thực, người làm chứng là vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Hồ Thị S là người cùng địa phương xác nhận.

Năm 2010, thực hiện theo Quyết định số 15/2008/QĐ-UBND ngày 18/3/2008 của UBND tỉnh B Định về việc ban hành quy định về xử lý lấn, chiếm đất đai; đất đã giao không đúng thẩm quyền, thu tiền không đúng quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đủ điều kiện tiếp tục sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. UBND xã Tây Thuận đã kiểm tra, rà soát các trường hợp sử dụng đất trên địa bàn xã đủ điều kiện tiếp tục sử dụng đất và được UBND huyện ban hành Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 14/12/2010 về việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất tại xã TT, huyện T, trong đó có trường hợp của vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1. Vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1, ông Nguyễn Văn T2 có nhà ở và đang sử dụng thửa đất số 83, tờ bản đồ 43, diện tích 475m². Thời điểm sử dụng đất là năm 1990 (trước ngày 15/10/1993), nguồn gốc: lấn chiếm đất. UBND xã TT xác định việc xây dựng nhà ở của vợ chồng bà B1, ông T2 tại thửa đất nêu trên phù hợp quy hoạch sử dụng đất của địa phương nên đã xét cho tồn tại và đủ điều kiện tiếp tục sử dụng đất với diện tích 475m² (300m² đất ở và 175m² đất trồng cây hàng năm khác). Tại thời điểm đó đã niêm yết công khai và kết thúc công khai theo quy định, không có xảy ra tranh chấp. Đến năm 2012, vợ chồng bà Đặng Thị Phương B1, ông Nguyễn Văn T2 lập thủ tục hồ sơ và được UBND huyện Tây Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BK 160165, số vào sổ CH 00313 ngày 25/8/2012. Trong suốt quá trình vợ chồng bà B1 thực hiện thủ tục xin cấp đất cũng như việc UBND xã TT niêm yết công khai, kết thúc công khai quy trình bên bị đơn không hề có hành vi tranh chấp gì. Sau khi được cấp đất vợ chồng bà B1 tiếp tục sử dụng công khai cũng không xảy ra bất kỳ khiếu nại gì. Như vậy vợ chồng bà B1, ông T2 đã được UBND huyện Tây Sơn công nhận việc sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp, đúng quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

[4] Năm 2014, bà B1 và ông T2 ra Tòa ly hôn, Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 52/2014/HNGĐ-ST ngày 04/7/2014, Bản án này không giải quyết phần tài sản chung (do vợ chồng ông T2, bà B1 tự thỏa thuận

phân chia không yêu cầu Tòa án giải quyết), án xử không có kháng cáo, kháng nghị nên bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Đến ngày 14/4/2016, ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Phương B1 tự thỏa thuận tách tài sản chung thành tài sản riêng (theo Văn bản thỏa thuận tách tài sản chung thành tài sản riêng số 108, Quyền số 01/2016-SCT/HĐ,GD do UBND xã TT chứng thực ngày 03/6/2016). Như vậy, việc tách tài sản chung thành tài sản riêng là sự tự nguyện thỏa thuận của ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Phương B1 và được UBND xã TT chứng thực đúng theo quy định nên thỏa thuận này là hợp pháp, có hiệu lực. Bà B1 có toàn quyền đối với thửa đất số 83 nói trên.

[5] Năm 2021, bà Đặng Thị Phương B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị P tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 43, diện tích 475m² (300m² đất ở và 175m² đất trồng cây hàng năm khác) và nhà ở diện tích 60m² được Văn phòng công chứng Lê Việt Cường công chứng theo Hợp đồng số 1653, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/7/2021 và cũng trong năm 2021 bà P chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho bà Nguyễn Thị Quỳnh Th (được Văn phòng công chứng Lê Việt Cường công chứng theo Hợp đồng số 2575, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2021 (Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành DA 666217, sổ vào sổ CS 02936 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Định cấp ngày 25/6/2021).

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các bên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký theo quy định nên các hợp đồng chuyển nhượng số 1653 giữa bà Đặng Thị Phương B1 với bà Nguyễn Thị P và hợp đồng số 2575 giữa bà Nguyễn Thị P với bà Nguyễn Thị Quỳnh Th (đối tượng chuyển nhượng: nhà và thửa đất số 83 nói trên) là hoàn toàn hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[6] Do đó, việc ông Đặng Thanh B cho rằng thửa đất số 83 là của cha mẹ ông (vợ chồng bà Trần Thị T1), tự ý lấn chiếm 11,4m² đất nằm phía Tây thửa đất số 83 (rào lưới B40) và tự ý xây dựng 03 hầm rút (đường kính 1,5m sâu 1,8m), mái che tôn (diện tích 1,5m x 4,3m); cản trở không cho bà Th khai thác sử dụng thửa đất số 83 mà không đưa ra được chứng cứ để chứng minh - là vi phạm quy định tại các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; nên các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Quỳnh Th về việc buộc ông Đặng Thanh B phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 83 (03 hầm rút, mái tôn, lưới B40) cũng như chặt bỏ các cây trồng (02 cây cau, 01 cây bằng lăng) giao lại phần đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 83 và buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đến việc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Quỳnh Th là phù hợp quy định các Điều 163, 164 của Bộ luật dân sự năm 2015, nghị nên chấp nhận. Riêng nhà vệ sinh 1,5m x 1,6m (phía tây nam) do ông B xây dựng không nằm trong thửa đất số 83; tại phiên tòa bà Th đã rút yêu cầu về việc đòi ông B tháo dỡ và trả phần đất này - nên miễn xét.

[7] Bà B1, ông T2 sử dụng thửa đất số 83 ổn định, công khai, liên tục từ trước năm 1993 không có tranh chấp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện đầy đủ thủ tục niêm yết công khai, kết thúc

công khai, rõ ràng đối với các quy trình về trình tự, thủ tục cấp đất; không hề có tranh chấp, khiếu nại gì. Bà B1 đã chuyển nhượng đất cho bà P, bà P lại chuyển nhượng tiếp cho bà Th; các hợp đồng đều tuân theo các quy định của pháp luật và có hiệu lực. Bà P và bà Th đều là bên nhận chuyển nhượng QSD đất ngay tình. Ông Đặng Thanh B và bà Trần Thị T1 có yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Đặng Thị Phương B1 là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện; yêu cầu hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng không làm đơn khởi kiện, yêu cầu theo quy định, nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[8] Về án phí và chi phí định giá:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Cần buộc ông Đặng Thanh B phải chịu 300.000đ.

- Chi phí định giá tài sản, đo vẽ: Căn cứ Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Đặng Thanh B phải chịu số tiền 5.000.000đ - bà Th đã dự nộp nên buộc ông B phải giao lại cho bà Th 5.000.000đ.

[9] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Điều 161; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, 168, 170 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 163 và 164 của Bộ luật 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 bà Nguyễn Thị Quỳnh Th.

Buộc ông Đặng Thanh B có nghĩa vụ: tháo dỡ các công trình xây dựng (gồm: **lưới B40**, 03 hầm rút - mỗi hầm đường kính 1,5m sâu 1,8m; mái che tôn diện tích 1,5m x 4,3m) và chặt bỏ các cây trồng (02 cây cau, 01 cây bằng lăng) trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43, diện tích 475m² tại thôn S, xã TT, huyện T, tỉnh Bình Định và phải giao lại các phần đất lấn chiếm (gồm: **11,4m² đất nằm phía tây và đất xây dựng 03 hầm rút**) - cho bà Nguyễn Thị Quỳnh Th toàn quyền sử dụng; đồng thời buộc ông B phải chấm dứt các hành vi cản trở trái pháp luật đến việc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Quỳnh Th (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đối với phần đất có 01 nhà vệ sinh (1,5m x 1,6m) nằm phía tây nam thửa đất số 83 - tại phiên tòa bà Th rút yêu cầu nên miễn xét.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Thanh B về việc cho rằng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43, diện tích 475m² là đất của vợ chồng bà Trần Thị T1 (cha mẹ ông), không chịu tháo dỡ hầm rút, chặt bỏ cây cối để giao lại đất lấn chiếm, cản trở

bà Nguyễn Thị Quỳnh Th sử dụng thửa đất nói trên vì không có chứng cứ để chứng minh, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Không xem xét yêu cầu của ông Đặng Thanh B và bà Trần Thị T1 về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Đặng Thị Phương B1 và hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên (đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 43) vì đương sự không làm đơn khởi kiện theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Thanh B phải chịu án phí với số tiền 300.000đ.

Bà Nguyễn Thị Quỳnh Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Quỳnh Th số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) - tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007300 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

- Chi phí định giá tài sản, đo vẽ: ông Đặng Thanh B phải giao lại cho bà Nguyễn Thị Quỳnh Th số tiền 5.000.000đ.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi mà 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, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang Nam