TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TAM KỲ** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28A/2020/DS-ST

Ngày: 10-3-2020

V/v "*Tranh chấp 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 TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Huỳnh Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tiến Cường;

2. Ông Nguyễn Hữu Tin.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lý- Kiểm sát viên.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trịnh Thị Thu Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 10 tháng 3 năm 2020, tại Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 về việc*"Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

2. Bà Tô Thị T, sinh năm 1953; Địa chỉ: Khối phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Bà Tô Thị T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị K tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 12-9-2019. Có mặt tại phiên Tòa.

- Bị đơn: Bà Trịnh Thị M, sinh năm 1941; Địa chỉ: Khối phố 1, phường TX, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đồng nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà Tô Thị T và bà Nguyễn Thị K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 13.1, tờ bản đồ số 09, diện tích 89,1m^2 tại phường Trường Xuân từ ông Hoàng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H. Đã đăng ký biến động sang tên ngày 25/7/2018. Khi bà K và bà T tiến hành làm nhà thì bà Trịnh Thị M cản trở không cho làm. Do vậy bà K và bà T khởi kiện yêu cầu bà Trịnh Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ các tài sản, cây cối có trên đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trịnh Thị M trình bày:

Trước đây bà Trịnh Thị M có bán cho bà Trịnh Thị N diện tích 100m^2 với tứ cận từ hiên nhà cũ của bà M rộng 4m và dài 25m. Nhưng không rõ vì sao bà N làm giấy chứng nhận lại 104m^2 nên khi phát hiện ra bà đã khởi kiện đến Tòa án giải quyết và hai bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 100m^2. Sau khi nhận tiền của bà N, bà M tiến hành làm lại nhà mới nhưng móng nhà cũ vẫn còn. Thời điểm giải quyết vụ án thì bà M đã làm nhà mới xong. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đã xâm phạm đến đất bà M nên bà M không đồng ý cho bà K và bà T sử dụng vì diện tích đất bà M bán cho bà N là từ hiên nhà cũ dài 25m nhưng bìa đỏ bà N là tính từ tim đường vào 13,5m rồi mới đo vào 25m.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đồng nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa là chưa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị K và bà Tô Thị T có đơn khởi kiện đối với bị đơn bà Trịnh Thị M, trú tại khối phố 1, phường TX, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, lý do khởi kiện là do bị đơn lợp chái tôn, rào lưới B40 gắn tờ giấy ghi "ĐẤT TRANH CHẤP", trồng cây cối cản trở quyền sử dụng đất của đồng nguyên đơn. Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam thụ lý giải quyết vụ án "*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*" là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2]Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến bà Trịnh Thị M nhưng bà M vắng mặt không lý do lần thứ hai, theo quy định tại khoản 2

Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa 13.1, tờ bản đồ số 09, diện tích 89,1m^2 tại phường TX thì thấy:

Bà Tô Thị T và bà Nguyễn Thị K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H trên cơ sở giao dịch hợp pháp nên phát sinh quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất. Việc bà Trịnh Thị M cho rằng trước đây bà chỉ chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị N 100m^2 tính từ hiên nhà cũ của bà M vào 25m, ngang 4m nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N lại 104m^2 nên bà M đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà N. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 83/2011/QĐST-DS ngày 02-11-2011 ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà Trịnh Thị M chấp nhận giao cho bà Trịnh Thị N 100m^2 (4mx25m) đất của thửa 13.1, tờ bản đồ số 09 tại khối phố 1, phường TX, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (chưa trừ hành lang giao thông), diện tích còn lại 98,12m^2 (4mx22,28m) (đã trừ hành lang giao thông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất), trong phần đất đó có một giếng nước đường kính 1,2m bà Trịnh Thị N trọn quyền sử dụng. Chiều ngang 4m dọc theo đường Trần Cao Vân, chiều dài tính từ mặt cắt thẳng hàng với tường nhà phía trước nhà bà M đang ở vào sâu 25m, có tứ cận như sau: Đông giáp đường Trần Cao Vân nối dài; Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn P; Nam giáp đất bà Trịnh Thị M và Tây giáp đất bà Trịnh Thị M. Sau khi có quyết định số 83/2011/QĐST-DS ngày 02-11-2011 của Tòa án nhân dân thành phố T, bà N đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đúng với thỏa thuận tại quyết định số 83/2011/QĐST-DS ngày 02-11-2011.

Quá trình thi hành án, cơ quan Thi hành án dân sự thành phố T đã cưỡng chế giao quyền sử dụng đất cho bà N năm 2013. Mặc dù bà Trịnh Thị M không đồng ý giao quyền sử dụng đất cho bà N nhưng cơ quan chức năng đã bàn giao mốc giới quyền sử dụng đất cho bà N và bà M cũng không có ý kiến gì đối với quyết định số 83/2011/QĐST-DS ngày 02-11-2011 của Tòa án nhân dân thành phố T và quyết định cưỡng chế thi hành án số 30/QĐ-CCTHA ngày 14-6-2013 do đó bà Trịnh Thị M phải chấp hành quyết định có hiệu lực của cơ quan chức năng.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, xác định phần diện tích đất cấp cho bà N đúng với vị trí thực tế diện tích đất bà được cơ quan Thi hành án giao. Việc bà Trịnh Thị M cho rằng phần diện tích đất không nằm trong phạm vi bà chuyển nhượng cho bà N là 89,1m^2 nhưng như phân tích trên phần diện tích đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK06462 do UBND thành phố T cấp cho bà Trịnh Thị N ngày 17-9-2012 và được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố giao cho bà N theo quyết định cưỡng chế thi hành án số 30/QĐ-CCTHA ngày 14-6-2013 do đó bà M không còn quyền đối với quyền sử dụng đất này nữa. Việc bà

N sau đó chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H; ông T1, bà H chuyển nhượng tiếp cho bà K, bà T và đã được đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị K và bà Tô Thị T vào ngày 25-7-2018 là đảm bảo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất cấp cho bà K và bà T trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp nên bà Nguyễn Thị K và bà Tô Thị T có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được cấp theo quy định tại điều 166 Luật đất đai.

Do đó, hành vi ngăn cản bà K và bà T không được sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trịnh Thị M là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà K và bà T được quy định tại điều 12 Luật đất đai năm 2013. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Trịnh Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của mình là có cơ sở chấp nhận.

Đối với tài sản gắn liền trên đất gồm lưới B40 diện tích 10,6m^2(dài 5,3m, cao 2m) có gắn tờ giấy ghi "ĐẤT TRANH CHẤP", chái tôn sườn sắt 26,5m^2(5,3mx5m), 01 cây hoa sữa có đường kính =10-15m, 01 cây mãng cầu có quả, 01 cây trứng cá có đường kính =10-15m và 01 giếng nước đào có đường kính 1,15m và sâu 10m. Tất cả tài sản này đều của bà Trịnh Thị M. Tuy nhiên, theo quyết định số 83/2011/QĐST-DS ngày 02-11-2011 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ đã giao 01 giếng nước cho bà Trịnh Thị N và đây là vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất nên khi bà K và bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 13.1, tờ bản đồ số 09 phường TX thì được quyền sử dụng đối với giếng nước này. Tất cả các tài sản khác, bà Trịnh Thị M đã tạo lập trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác là xâm phạm đến quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất nên buộc bị đơn bà Trịnh Thị M phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp, bị đơn bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do là người cao tuổi nên xét miễn án phí cho bà M theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 13.740.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã nộp nên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

[2.4] Các nội dung khác:

Bị đơn yêu cầu triệu tập bà Trịnh Thị N vì cho rằng bị đơn chỉ tranh chấp với bà N nhưng xét thấy việc tranh chấp giữa bà Trịnh Thị N và bà Trịnh Thị M đã được giải quyết bằng Quyết định số 83/2011/QĐST-DS ngày 02-11-2011 của Tòa án nhân dân thành phố T và việc thi hành án cũng đã được tiến hành bằng Quyết định cưỡng chế thi hành án số 30/QĐ-CCTHA ngày 14-6-2013. Bà Trịnh Thị M

cũng không có khiếu nại gì đối với hai Quyết định này, bà Trịnh Thị N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Hoàng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H; ông Hoàng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H tiếp tục chuyển nhượng sang bà Tô Thị T và bà Nguyễn Thị K. Khi bà T và bà K tiến hành xây dựng thì bị bà M ngăn cản, do vậy đây là tranh chấp giữa bà M và bà K, bà T không còn liên quan đến bà Trịnh Thị N, ông Hoàng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa bà Trịnh Thị N, ông Hoàng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H vào tham gia tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 12, khoản 5 Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, 35, 147, 158; 165; 227, 228; 235, 264, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Tô Thị T, bà Nguyễn Thị K đối với bị đơn bà Trịnh Thị M về việc *"Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất"*.

1. Buộc bà Trịnh Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 89,1m^2 thuộc thửa đất số 13.1, tờ bản đồ số 09 phường TX, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK06462 do UBND thành phố Tam Kỳ cấp cho bà Trịnh Thị N ngày 17/9/2012, điều chỉnh biến động sang tên bà Tô Thị T, bà Nguyễn Thị K ngày 25/7/2018.

2. Buộc bà Trịnh Thị M có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền diện tích đất 89,1m^2 gồm: Lưới B40 diện tích 10,6m^2(dài 5,3m, cao 2m) có gắn tờ giấy ghi "ĐẤT TRANH CHẤP", chái tôn sườn sắt 26,5m^2(5,3mx5m), 01 cây hoa sữa đường kính từ 15-30cm, 01 cây mãng cầu có quả, 01 cây trứng cá đường kính 15-30cm.

3. Buộc bà Trịnh Thị M hoàn trả lại chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 13.740.000 đồng cho bà Tô Thị T và bà Nguyễn Thị K.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Tô Thị T và bà Nguyễn Thị K có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trịnh Thị M không thanh toán số tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị K và bà Tô Thị T Hà tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001012 ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Đồng nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 10 tháng 3 năm 2020), bị đơn bà Trịnh Thị M có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Tam Kỳ;
- Cơ quan THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Thị Huỳnh Lý