

**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: **299/2024/DS-ST**

Ngày: 30-9-2024

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

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 Trần Thị Bích Ân
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
 - + Ông Nguyễn Hữu Tin;
 - + Ông Nguyễn Văn Thông.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Luông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1957; trú tại: Tổ 4, thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q. Vắng mặt.

- *Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* ông Mai Nguyên D, sinh năm 1994; trú tại: xã T, thành phố T, tỉnh Q. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Bà Mai Thị Ph, sinh năm 1973; trú tại: Tổ 3, thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q. Có mặt.

+ Bà Mai Thị C, sinh năm 1969. Có mặt.

+ Ông Mai Đình Kh, sinh năm: 1969. Có mặt.

Cùng trú tại: Tổ 4, thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Đình Kh: ông Phan Văn L; sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ 3, thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Mai Thị A; sinh năm: 1963; địa chỉ: Tổ Hưng Thành, thôn A Đông, xã Duy Hoà, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Ông Mai Tuyết X, sinh năm 1983. Có mặt.

+ Ông Mai Hồng H, sinh năm 1986. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Bé Ph; sinh năm: 1985. Có mặt.

Cùng trú tại: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q.

- Người làm chứng:

+ Ông Đinh Oanh N; địa chỉ: Tổ 5, thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q. Vắng mặt.

+ Ông Hồ Xuân H; địa chỉ: Tổ 4, thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 (*nay là thửa số 493, tờ bản đồ số 19*) diện tích 2.688m² tại thôn Phú Quý, xã Tam Phú, Tam Kỳ, Quảng Nam do vợ chồng bà Lê Thị L và ông Mai Minh X (chết) tạo lập, đến năm 1995 thì được UBND thị xã Tam Kỳ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Mai Minh X. Sau khi ông X mất, đến ngày 02/8/2021 mảnh đất trên đã được gia đình thống nhất tặng cho bà Lê Thị L và hiện nay bà L là người đứng tên trên Giấy CNQSD đất. Ngày 01/3/2022, bà L có nhận cọc của ông Phan Xuân L1 500.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng đất và tiến hành các hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng do bà C, bà Ph và ông Kh tranh chấp nên gia đình bà không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng và phải chịu phạt cọc 200.000.000 đồng với phía bên mua đất. Tại đơn khởi kiện, bà L yêu cầu bà C, bà Ph và ông Kh phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và phải bồi thường cho bà L số tiền 200.000.000 đồng do không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, tại phiên toà, phía nguyên đơn bà L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Kh, bà C và bà Ph phải bồi thường số tiền 200.000.0000 đồng.

- Bị đơn bà Ph, bà C, ông Kh trình bày:

Cha mẹ chúng tôi là ông Mai Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Th có năm người con là Mai Minh X, Mai Thị A, Mai Thị C, Mai Thị Ph và Mai Đình Kh. Diện tích đất mà hiện nay bà L tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ chúng tôi khai hoang, sử dụng canh tác trồng hoa màu từ trước năm 1975 và đã được cha mẹ chúng tôi sử dụng ổn định liên tục và đã tiến hành kê khai, đăng ký. Đến sau năm 1990, vợ chồng anh trai chúng tôi là ông Mai Minh X và bà Lê Thị L ra ở riêng và sinh sống làm nhà trên

đất. Thời điểm đó cha mẹ tôi vẫn tiếp tục canh tác trồng khoai sắn. Đến năm 2010, mẹ tôi đau ốm nên có ở tại trại phế liệu trên diện tích đất hiện nay tranh chấp (*gần nhà bà L*). Việc ông X, bà L làm nhà trên diện tích đất nêu trên là tự ý, chưa được cha mẹ chúng tôi đồng ý và thể hiện bằng văn bản tặng cho. Do đó, diện tích đất này vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của cha mẹ chúng tôi nên phải được chia đều cho năm người con. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà L chúng tôi không đồng ý, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Tuyết X và bà Nguyễn Thị Bé Ph trình bày: Nguyên diện tích đất hiện nay chúng tôi đang ở có nguồn gốc của cha mẹ để lại cho vợ chồng tôi, có diện tích chiều ngang 12m và chiều dài đến hết đất. Hiện nay trên diện tích đất này vợ chồng tôi có xây dựng nhà cấp 4 từ năm 2012 và vợ chồng tôi sống ổn định trên thửa đất từ đó cho đến nay. Nay bà Lê Thị L khởi kiện về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất với bị đơn bà Mai Thị Ph, Bà Mai Thị C, ông Mai Đình Kh, để đảm bảo quyền lợi về tài sản của vợ chồng tôi trên thửa đất này, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hồng H trình bày: Nguyên diện tích đất hiện nay tôi đang ở có nguồn gốc của cha mẹ để lại cho tôi, có diện tích chiều ngang 6m và chiều dài 40m đến hết đất. Hiện nay trên diện tích đất này tôi có xây dựng nhà xưởng cơ khí từ năm 2014 và vẫn đang hoạt động cho đến nay. Từ khi cha mẹ chúng tôi làm nhà, sinh sống trên diện tích đất nêu trên đến nay đã hơn 30 năm nhưng không xảy ra tranh chấp gì. Diện tích đất nêu trên là do cha mẹ tôi khai hoang, sử dụng không liên quan gì đến đất của ông bà Nội tôi. Do đó, tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc Bà Mai Thị Ph, Bà Mai Thị C, ông Mai Đình Kh phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa số 493, tờ bản đồ số 19) tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật. Các đương sự đã chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 105, 106, 107, 115, 163, 164, 221 BLDS 2015; Điều 26, 95, 99, 100, 166, 167, 168, 169, 170 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L về việc yêu cầu buộc Bà Mai Thị C, Bà Mai Thị Ph, ông Mai Đình Kh chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.659,1m² (nay là thửa số 493, tờ bản đồ số 19) tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và đình chỉ đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về buộc các bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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:

Bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu ông Mai Đình Kh, Bà Mai Thị C, Bà Mai Thị Ph phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản. Tài sản tranh chấp và bị đơn có địa chỉ tại thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về nội dung:

Theo trình bày của nguyên đơn, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 (*nay là thửa số 493, tờ bản đồ số 19*) có diện tích 2.688m² tại thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q do vợ chồng bà Lê Thị L và ông Mai Minh X (chết) tạo lập, đến năm 1995 thì được UBND thị xã Tam Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Mai Minh X. Tuy nhiên, phía bị đơn cho rằng, diện tích đất nêu trên có nguồn gốc của cha mẹ là ông Mai Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Th khai hoang, sử dụng canh tác trồng hoa màu từ trước năm 1975. Đến sau năm 1990, vợ chồng anh trai là ông Mai Minh X, bà Lê Thị L sinh sống làm nhà trên đất. Việc ông X, bà L sinh sống trên đất là tự ý không được sự thống nhất và không có giấy tờ tặng cho của cha mẹ nên diện tích đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của tất cả các anh em trong gia đình. Do vậy, phía bị đơn không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và toàn bộ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất: nguyên đơn bà Lê Thị L cho rằng diện tích đất nêu trên có nguồn gốc do vợ chồng bà khai hoang từ năm 1990 nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở. Trong khi đó, người làm chứng phía bị đơn là ông Đinh Oanh N, ông Hồ Xuân H đều xác định diện tích đất nêu trên trước đây là của ông Mai Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Th khai hoang trồng khoai lan vụ đông. Như vậy, có cơ sở để xác định, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của ông Mai Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Th khai hoang, sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1990, vợ chồng ông Mai Minh X đã làm nhà và canh tác trên đất.

[2.2]. Về quá trình sử dụng, đăng ký, kê khai: Phía bị đơn đều thừa nhận, ông Mai Minh X và bà Lê Thị L đã làm nhà, sinh sống trên diện tích đất nêu trên từ năm 1990 đến nay. Mặc dù tại thời điểm ông X, bà L ra ở riêng, ông Mai Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Th không có giấy tờ thể hiện việc tặng cho diện tích đất nêu trên cho ông X, bà L nhưng trên thực tế, vợ chồng ông Mai Ngọc Th đã thể hiện ý chí tặng cho diện tích đất nêu trên cho ông X, bà L. Điều này thể hiện, từ khi ông X, bà L sinh sống làm nhà và canh tác trên đất từ năm 1990 cho đến năm 2022 (32 năm),

các bên không xảy ra tranh chấp gì. Phía bị đơn bà C, bà Ph và ông Kh đều thừa nhận, khi các con ông X, bà L làm nhà và xây dựng công trình trên đất, phía bị đơn cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì đối với diện tích đất nêu trên.

Mặt khác, theo chứng cứ do phía bị đơn cung cấp, hộ ông Mai Ngọc Th cũng đã được Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp Giấy CNQSD đất và đã được cấp đổi tại Giấy CNQSD đất số T 458600 ngày 21/6//2002. Điều này chứng tỏ, khi kê khai cấp Giấy CNQSD đất, cha mẹ của các bên đã mặc nhiên thừa nhận diện tích đất nêu trên đã cho ông X, bà L nên không tiến hành đăng ký, kê khai để cấp Giấy CNQSD đất. Trong hồ sơ thể hiện, ông Mai Minh X là người đăng ký, kê khai theo Nghị định 64/CP và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp Giấy CNQSD đất ngày 24/01/1995. Phía bị đơn cho rằng, thửa đất này ông Mai Ngọc Th đã đăng ký, kê khai nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và đã có đơn đề nghị Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ. Tại Biên bản xác minh ngày 26/9/2024 tại UBND xã Tam Phú thể hiện: Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 từ trước đến nay ông Mai Ngọc Th không có tên đăng ký, kê khai. Theo hồ sơ 64/CP thì ông Mai Minh X kê khai, đăng ký.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2023 thể hiện: Diện tích đất hiện nay tranh chấp là 2.804,9m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 64/CP (nay thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 19). Tài sản trên đất là nhà ở và công trình xây dựng của nguyên đơn và các con của nguyên đơn. Như vậy, toàn bộ tài sản trên đất bị đơn đều thừa nhận là của nguyên đơn và trong quá trình nguyên đơn xây dựng nhà, canh tác trồng cây trên đất phía bị đơn cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp với nguyên đơn.

Mặc dù, tại Giấy CNQSD đất cấp năm 1995 thể hiện: Diện tích đất cấp cho ông Mai Minh X là 2.688m² và chỉnh lý biến động ngày 23/6/2020 thì diện tích đất bị thu hồi là 386,1m² nhưng kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất tranh chấp hiện nay là 2.804,9m² (trong đó có 145,8m² đã bồi thường giải phóng mặt bằng, còn lại là 2.659,1m² (tăng 240,3m² so với Giấy CNQSD đất). Tuy nhiên, căn cứ kết quả trích đo thì toàn bộ diện tích đất nêu trên đều nằm trong ranh giới đăng ký theo hồ sơ 64/CP của ông Mai Minh X, chỉ có 7,1m² nằm ngoài ranh giới thửa đất số 58 nhưng vẫn nằm trong thửa đất số 59, tờ bản đồ số 3 và hiện nay cũng đã được cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Mai Minh X.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do vậy, căn cứ Điều 163, 164 và Điều 169 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L, buộc bị đơn ông Mai Đình Kh, bà Mai Thị C, Bà Mai Thị Ph phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.659,1m² thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 19 tại thôn Ph, T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường số

tiền 200.000.000 đồng thiệt hại do bị phạt cọc. Tại phiên tòa, nguyên đơn đã rút yêu cầu, xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện nêu trên là hoàn toàn tự nguyện nên cần chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu nêu trên.

[4]. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 21.211.000đ (*Hai mươi một triệu, hai trăm mười một nghìn đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên. Do vậy, ông Mai Đình Kh, Bà Mai Thị C, bà Mai Thị Ph phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ chi phí nêu trên cho bà Lê Thị L.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L được chấp nhận toàn bộ nên ông Mai Đình Kh, bà Mai Thị C, bà Mai Thị Ph phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ các Điều 163, Điều 164 và Điều 169 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc: “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Mai Đình Kh, bà Mai Thị C và bà Mai Thị Ph.

Buộc ông Mai Đình Kh, bà Mai Thị C và bà Mai Thị Ph phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn đối với diện tích đất 2.659,1m² thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 19 tại thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Q (*có sơ đồ trích đo kèm theo*).

[2]. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc buộc ông Mai Đình Kh, bà Mai Thị C và bà Mai Thị Ph phải bồi thường số tiền là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 21.211.000đ (*Hai mươi một triệu, hai trăm mười một nghìn đồng*) bị đơn ông Mai Đình Kh, bà Mai Thị C, bà Mai Thị Ph phải chịu. Ông Kh, bà C và bà Ph phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Thị L số tiền chi phí thẩm định và định giá nêu trên.

[4]. Về án phí: án phí DS-ST ông Mai Đình Kh, bà Mai Thị C và bà Mai Thị Ph phải chịu là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

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 phải trả cho người được thi hành án*) cho đến khi thi hành án xong, hằng 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP.Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP.Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án + Ấn văn.

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

Trần Thị Bích Ân