TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NGŨ HÀNH SƠN** **TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 16 - 11 - 2022

Về việc *"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 QUẬN NGŨ HÀNH SƠN- TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Lâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Dũng

2. Ông Phạm Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh T3 - Thư ký tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hòa- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành S xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXX-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Ông **Phạm Ngọc D**, sinh năm: 1982

- Bà **Trần Thị Thúy N**, sinh năm: 1985

Cùng trú tại: K65/41 Tô Hiến T, phường Phước M, quận Sơn T1, TP. Đà Nẵng;

Địa chỉ liên hệ: K29/12 Nguyễn Như Đ, phường Hòa Thọ T2, quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng- Cả hai đều có mặt;

2. Bị đơn: - Ông **Nguyễn Quang Đ1**, sinh năm: 1950

- Bà **Võ Thị N1**, sinh năm: 1950

Cùng địa chỉ: Tổ 70, phường Hòa Q, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng- Cả hai vắng mặt- Cả hai đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2022 cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N trình bày:

Ngày 30/7/2019 vợ chồng tôi có mua lô đất của ông Trần Văn C và bà Lê Thị Thùy T3 tại tổ 70, phường Hòa Q, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng. Lô đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CTs: 167702 ngày 21/8/2018, thửa đất số 255, tờ bản đồ 244 với diện tích sử dụng là 5m x 25m = 125m^2 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn xác nhận chuyển nhượng cho vợ chồng tôi theo hồ sơ số 507540.CN.006.

Nhưng đến nay vợ chồng tôi triển khai làm nhà thì hộ liền kế bên là ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 ra cản trở không cho vợ chồng tôi xây dựng trên phần diện tích đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng tôi. Chúng tôi thấy hành vi cản trở quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ1 bà N1 là trái pháp luật khi chúng tôi triển khai xây dựng nhà trên thửa đất mà vợ chồng tôi đã được nhà nước cấp hợp pháp.

Vì vậy, vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi, để vợ chồng tôi có điều điều kiện làm nhà và ổn định cuộc sống;

Bị đơn ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 đã được tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và niêm yết thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự trình bày ý kiến, cung cấp các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng tất cả đều vắng mặt nên tòa án không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn phát biểu ý kiến về việc Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời những người tham gia tố tụng cũng đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Riêng bị đơn ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình khi vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 166 Luật đất đai; Điều 169 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất" của ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N.

Buộc ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N tại thửa đất số

255, tờ bản đồ số 224, diện tích 125m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 039331 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 21/8/2018 tại tổ 70 phường Hòa Q, quận Ngũ hành S, TP. Đà Nẵng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông D và bà N tự nguyện chịu.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Theo đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N nộp tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 vắng mặt. Xét thấy trong qúa trình giải quyết vụ án, tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Vợ chồng ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N và vợ chồng ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 là hai gia đình có đất ở cạnh nhau, cả hai gia đình đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận Ngũ Hành Sơn và Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp. Quá trình sử dụng gia đình ông D bà N xây dựng thì xảy ra việc cản trở thi công của gia đình ông Đ1 bà N1; mặc dù ngày 02/6/2021 UBND phường Hòa Q đã giải quyết việc tranh chấp giữa hai bên nhưng không thành. Do vậy, ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N đã khởi kiện tại Tòa án.

Về nguồn gốc lô đất của hộ ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C và bà Lê Thị Thùy T3 vào ngày 30/7/2019. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: C0 039331, số vào sổ cấp GCN: CTs 167702 thửa đất số 255, tờ bản đồ số 224, diện tích 125m^2, tại tổ 70 phường Hòa Q, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng, do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 21/8/2018 đứng tên ông Trần Văn C và bà Lê Thị Thùy T3 thì hướng nam giáp đường bê tông rộng 5.00m, hướng bắc rộng 5.01m, hướng T2 tiếp dài 25.00m, hướng đông dài 25.00m.

Đối với lô đất của hộ ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 890054, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: H 07334 thửa đất số 31, tờ bản đồ số 224, diện tích 1.466.6m^2, tại phường Hòa Q, quận Ngũ hành S, TP. Đà Nẵng do UBND quận Ngũ Hành S TP. Đà Nẵng cấp ngày 19/6/2009 đứng tên ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 thì hướng nam rộng 28.00m, hướng bắc rộng 31.00m, hướng đông dài 49.20m, hướng T2 dài 47.50m.

Hội đồng xét xử thấy rằng diện tích đất của ông D, bà N có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai nên việc ông Đ1 và bà N1 đã có hành vi cản trở ông D và bà N làm nhà, xây dựng hàng rào ranh giới và có nhiều hành vi khác ngăn cản không cho ông D bà N thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D bà N được quy định tại Điều 12 Luật đất đai.

Theo Công văn số 1628/CNNHS ngày 05/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn xác định:

* Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 039331:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 039331 với diện tích 125m đất ở, thửa 255, tờ bản đồ số 224 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21 tháng 8 năm 2018 cho ông Trần Văn C và bà Lê Thị Thùy T3 là cấp đúng theo diện tích, kích thước, hình thể của sơ đồ tách thửa đất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Nguyễn Hải Sâm công chứng ngày 05/6/2018, số công chứng 7206.

- Ngày 30/7/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn đăng ký biến động chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N.

* Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 890054 với diện tích 1.466,4m, thửa 31, tờ bản đồ số 224 được Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 19/6/2009 cho ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1. Tính đến thời điểm hiện nay ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 đã tách thửa tặng cho, chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận cho nhiều người.

Theo công văn trên thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 039331 với diện tích 125m^2 đất ở, thửa 255, tờ bản do số 224 cho ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N là đúng đối tượng và đúng trình tự, thủ tục nên ông D và bà N có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được cấp theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai mà không ai được cản trở. Tuy nhiên, khi ông D và bà N sử dụng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình thì ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 đã có hành vi cản trở không cho ông D và bà N xây dựng trên phần diện tích đất của mình.

Tại biên bản hòa giải ngày 08/02/202 ông Đ1 đã đồng ý cho cơ quan chức năng đo đạc để xác định đất nào là của ông D và đất nào là của ông Đ1. Tuy nhiên, ngày 21/7/2022 Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng tiến hành việc đo đạc nhưng ông Đ1 và bà N1 ra cản trở không cho đo đạc thửa đất của ông D và bà N.

Như vậy, việc ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc Dvà bà Trần Thị Thúy N đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số: C0 039331, số vào sổ cấp GCN: CTs 167702 ngày 21/8/2018 là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của người sử dụng đất nên cần buộc ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc Dvà bà Trần Thị Thúy N là phù hợp.

Hội đồng xét xử xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành S tại phiên tòa về căn cứ các điều luật áp dụng cũng như đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N đối với ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N; buộc ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là phù hợp theo Điều 12 Luật đất đai; Điều 169 Bộ luật dân sự.

[4 Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng ông D và bà N tự nguyện chịu, đã chi xong.

Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng ông D và bà N tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 12, Điều 166 Luật đất đai; Điều 221, Điều 169 Bộ luật dân sự. Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1.

Tuyên xử: Buộc ông Nguyễn Quang Đ1 và bà Võ Thị N1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 224, diện tích 125m^2 tại tổ 70 phường Hòa Q, quận Ngũ hành S, TP. Đà Nẵng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: C0 039331, số vào sổ cấp GCN: CTs 167702 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 21/8/2018.

Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng ông Phạm Ngọc D và bà Trần Thị Thúy N tự nguyện chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0001240 ngày 21/4/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng ông D và bà N tự nguyện chịu, đã chi xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý

do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 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:
- Các đương sự;
- VKSND quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Văn Lâm