

Bản án số: **76/2018/DS-ST**

Ngày: 05/6/2018

*V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phong Phi**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Ngô Văn Thi**

Bà **Nguyễn Thị Tuyết Ái**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Đỗ Ngọc Mai Thy** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông **Hồ Nguyễn Thiết Bảnh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2016/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2016 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở*” theo Thông báo mở lại phiên tòa xử số: 430/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị Hà**, sinh năm: 1963; Cư trú tại: Tổ 01, ấp Hà Bao 2, xã Đa Phước, huyện An Phú, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Thanh Nghị**, sinh năm 1984, theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2016 của UBND xã Đa Phước, huyện, An Phú, An Giang. (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Hứa Thị Kim Anh**, sinh năm 1951. Cư trú tại: Tổ 01, ấp Hà Bao 2, xã Đa Phước, huyện An Phú, An Giang. (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **Trần Thanh Phong**, sinh năm 1963; (có đơn xin vắng mặt)

2. **Trần Thị Thanh Thùy**, sinh năm 1988; (có đơn xin vắng mặt)
3. **Trần Thị Thanh Thảo**, sinh năm 1994; (có đơn xin vắng mặt)
4. **Lê Văn Cách**, sinh năm 1988. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp Hà Bao 2, xã Đa Phước, huyện An Phú, An Giang.

Ông Phong, bà Thùy, bà Thảo, ông Cách cùng ủy quyền cho ông Trần Thanh Nghị, sinh năm 1984. Theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2017 của UBND xã Đa Phước, huyện An Phú, An Giang.

(Tên đương sự đã được thay đổi)

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn bà Hà trình bày:

Bà Hà hiện đang ở và sử dụng phần đất có diện tích ngang 4,5 m dài khoảng 20 m, qua kết quả đo đạc hiện trạng thì phần đất ở các điểm 3,6,13,12 diện tích 69,9 m², phần nhà ở các điểm 4,5,15,14,11,10,9,8,7 diện tích 62,3 m², phần nhà và đất trên bà Hà ở và sử dụng ổn định từ năm 1971 đến nay, nay bà đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà Anh đứng ra ngăn cản không cho bà đăng ký, bà khởi kiện yêu cầu bà Anh chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bà Anh trình bày: Nguồn gốc đất là của anh chồng tên Đào Văn Ngọt mua cho cha, mẹ chồng ông Đào Văn Kiệu, chết năm 1976, bà Lê Thị Linh, chết năm 1980, hiện nay đất vẫn chưa được cấp giấy, chồng bà Anh là ông Đào Văn Bản chết năm 1980 hiện nay bà Anh sống với chồng sau là ông Lê Văn Tây. Bà Anh cho rằng đất này là do chồng bà ông Đào Văn Bản có công nuôi mẹ nên được cha mẹ để lại nhưng không có di chúc, nay bà có nhiều con nên bà không đồng ý để bà Hà được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước đây bà có khởi kiện yêu cầu bà Anh phải trả lại đất nhưng tòa án mời bà làm việc và nộp tạm ứng án phí nhưng bà không nộp nên Tòa án đã trả đơn lại cho bà. Nay bà Hà yêu cầu bà chấm dứt hành vi cản trở và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất bà không đồng ý.

Kể quả thu thập chứng cứ như sau:

Theo kết quả đo đạc ngày 26/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thể hiện phần đất ở các điểm 3,6,13,12 diện tích 69,9 m², phần nhà ở các điểm 4,5,15,14,11,10,9,8,7 diện tích 62,3 m²,

Theo kết quả xác minh quá trình sử dụng đất của bà Ngô Thị Hà, được ông Phạm Thanh Hùng, sinh năm 1953, Phan Văn Nhọn, sinh năm 1934, Đỗ Hồng Phúc, sinh năm 1951 là những người sống lâu năm ở địa phương và gần nhà của bà Hà và bà Anh cung cấp nhà bà Hà ở ổn định từ năm 1971, ở cùng bà nội là bà Đào Thị Chiêm, mất năm 1996 và có sửa chữa nhiều lần, hiện nay căn nhà vẫn ở

vị trí cũ không có nhiều thay đổi kết cấu. Bà Hà cung cấp 03 biên lai nộp thuế nhà đất vào năm 1996, 1997 và 2000.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của HĐXX, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Bà Hứa thị Kim Anh không phải là chủ sử dụng đất trực tiếp nhưng lại ngăn cản không cho bà Ngô Thị Hà sử dụng đất và làm thủ tục đăng ký cấp giấy là không có căn cứ, bà Anh xác định nguồn gốc đất này là của anh chồng cho cha mẹ chồng để lại, không có giấy tờ về đất, đất được xác định chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó việc bà yêu cầu bà Ngô Thị Hà di dời nhà là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Hà, theo văn bản phúc đáp của UBND huyện An Phú xác nhận đất không nằm trong quy hoạch, đương sự được quyền liên hệ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hà, đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thì bà Hà đang là người trực tiếp sử dụng đất nên đề nghị tiếp tục sử dụng và đăng ký cấp giấy theo quy định của luật đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các đương sự Phong, Thủy, Thảo, Cách, có đơn xin xét xử vắng mặt và ủy quyền cho ông Nghị. Xét, những người tham gia tố tụng vắng mặt có đơn xin vắng mặt, việc vắng mặt của họ không gây trở ngại cho việc xét xử; Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của bà Hà là buộc bà Hứa Thị Kim Anh chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và công nhận phần đất tranh chấp là của nguyên đơn. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án xem xét giải quyết là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất ” theo quy định tại Điều 11 Điều 169 BLDS 2015, khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 95 và khoản 2, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013.

[3] Về thời hiệu: Đây là quan hệ về tranh chấp liên quan đến đất đai nên không xác định thời hiệu. Đối với yêu cầu về chấm dứt hành vi cản trở vẫn còn thời hiệu.

[4] Nhận định về nội dung:

Về yêu cầu: Bà Hà khởi kiện với hai yêu cầu, buộc bà Hứa Thị Kim Anh chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và công nhận phần đất tranh chấp là của bà sử dụng.

Theo quy định tại Điều 11 và Điều 169 BLDS 2015 có quy định “Khi quyền dân sự của cá nhân bị xâm phạm thì chủ thể đó có quyền tự bảo vệ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền: Buộc chấm dứt hành vi xâm phạm”; “Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm”.

Việc bà Hứa thị Kim Anh không phải là chủ sử dụng đất trực tiếp nhưng lại ngăn cản không cho bà Ngô Thị Hà sử dụng đất và làm thủ tục đăng ký cấp giấy là không có căn cứ, bà Anh xác định nguồn gốc đất này là của anh chồng cho cha mẹ chồng để lại, không có giấy tờ về đất, đất được xác định chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó việc bà yêu cầu bà Ngô Thị Hà di dời nhà là không có cơ sở. Vì người thừa kế hàng thứ nhất của cha mẹ chồng của bà mới có quyền khởi kiện hay yêu cầu đối với bà Ngô Thị Hà nếu như có căn cứ pháp lý để khởi kiện.

Theo quy định tại Điều 95 và khoản 2, Điều 101 Luật đất đai 2013 có quy định về đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với bà Hà là có nhà ở ổn định mà chưa đăng ký, “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Theo kết quả đo đạc ngày 26/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thể hiện phần đất ở các điểm 3,6,13,12 diện tích 69,9 m², phần nhà ở các điểm 4,5,15,14,11,10,9,8,7 diện tích 62,3 m², do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án ban hành Công văn 555/TA-TTDS ngày 10/5/2018 để trao đổi với UBND huyện An Phú về phần đất tranh chấp, UBND huyện An Phú trả lời đất không nằm trong vùng quy hoạch công trình, dự án phát triển kinh tế xã hội, người dân có quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện được quy định định tại Điều 100, 101 Luật đất đai 2013.

Từ những quy định trên cho thấy phần đất mà các đương sự tranh chấp là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà Hà có nhà ở ổn định và được UBND xã Đa Phước và những người dân sống lân cận xác nhận, bà Hà có biên lai nộp thuế nhà đất các năm 1996, 1997, 2000 do đó có cơ sở xác

định bà Ngô Thị Hà có nhà ở ổn định từ trước năm 2004 đến nay do đó việc bà Hứa Thị Kim Anh đứng ra cản trở quyền sử dụng đất của bà Hà là không có căn cứ.

[6]Về chi phí tố tụng: Theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 14/6/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang số tiền là 674.300 đồng và Chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng theo biên nhân ngày 18/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, ông Nghị đại diện theo ủy quyền của bà Hà tự nguyện chịu phần tiền này.

[7]Về án phí: Do yêu cầu của bà Hà được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được chấp nhận phần không được chấp nhận phải chịu án phí.

Bà Anh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên do bà Anh là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ, khoản 1 Điều 12 và Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/UBTV Quốc hội,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 95 và khoản 2, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 11 Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị Quyết 326 của UBTV Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hà.

Buộc bà Hứa Thị Kim Anh chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Hà, Theo kết quả đo đạc ngày 26/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thể hiện phần đất phần đất ở các điểm 3,6,13,12 diện tích 69,9 m², phần nhà ở các điểm 4,5,15,14,11,10,9,8,7 diện tích 62,3 m².

Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Hà. Tuy nhiên bà Ngô Thị Hà được quyền tiếp tục sử dụng phần đất ở các điểm 3,6,13,12 diện tích 69,9 m², phần nhà ở các điểm 4,5,15,14,11,10,9,8,7 diện tích 62,3 m² theo kết quả đo đạc ngày 26/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú,

Bà Ngô Thị Hà được liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, nêu như đất, nhà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định tại Điều 100, 101 Luật đất đai.

Về chi phí tố tụng: Theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 14/6/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang số tiền là 674.300 đồng và Chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng theo biên nhận ngày 18/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, ông Nghị đại diện theo ủy quyền của bà Hà tự nguyện chịu phần tiền này,

Về án phí: Bà Hà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng khấu trừ theo biên lai tạm ứng án phí số 0005557 ngày 07/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú, bà Hà đã nộp đủ.

Bà Hứa Thị Kim Anh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 7 và Điều 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:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phong Phi