TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2021/DS-ST
Ngày 14 tháng 01 năm 2021
Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu về tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Kha

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Út là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Đắc Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu về tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 933/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn G, sinh năm 1975 (Có mặt)

Bà Hồ Thanh L, sinh năm 1972 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Bà Sơn Thị C, sinh năm 1971

Địa chỉ: Nhà không số, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Đình C, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 142, đường P, khóm H, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lâm Văn T (vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/ Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt)

3/ Bà Phạm Thị V, sinh năm 1979 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm H, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L trình bày: Năm 2017, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V một phần đất tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C với diện tích 250m^2 (ngang 06m x dài 41,7m). Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/10/2017. Đến tháng 02/2020 ông bà tiến hành xây dựng nhà trên đất thì gia đình bà Sơn Thị C ngăn cản. Sau đó, ông bà đo lại phần đất thì phát hiện bà C lấn sang phần đất của ông bà với diện tích 8,34m^2 (ngang 0,2m x dài 41,7m). Ông bà đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T hòa giải nhiều lần nhưng bà C vắng mặt. Nay ông bà yêu cầu bà Sơn Thị C trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 8,34m^2 (ngang 0,2m x dài 41,7m) tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C và buộc bà C chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của vợ chồng ông bà.

Tại đơn phản tố bị đơn bà Sơn Thị C trình bày: Đối với phần đất có diện tích 250m^2 (ngang 06m x dài 41,7m) tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/10/2017 cấp cho ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L là thuộc quyền sử dụng của bà. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà chết để lại cho anh em bà, anh em bà đã phân chia đất xong. Phần đất tranh chấp 250m^2 này là của ông Sơn P (anh ruột của bà) cho lại bà, việc tặng cho đất thì không có giấy tờ. Phần đất bà đang cất nhà ở ngang 4m, dài từ tiền đến hậu và phần đất ông P tặng cho bà thì bà chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc gia đình bà chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 250m^2 này thì bà không đồng ý. Vì phần đất này là thuộc quyền sở hữu của bà. Do đó, bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 238944 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/10/2017 cho ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V với ông G, bà L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Sơn P, bà Trương Thị Mỹ D với ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V đối với phần đất tranh chấp có diện tích 250m^2 tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C. Buộc ông G, bà L trả phần đất này lại cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D và bà Phạm Thị V trình bày: Vào ngày 01/6/2017 vợ chồng ông bà có chuyển nhượng phần đất có diện tích 250m^2 (ngang 06m x dài 41,7m) tọa lạc tại xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau) với giá 450.000.000 đồng cho vợ chồng ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L. Khi chuyển nhượng thì hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Minh Hải. Hai bên đã hoàn tất xong hợp đồng và đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông G, bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất này là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Sơn P (là anh ruột của bà C) vào năm 2002. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông Sơn P và kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà được đứng tên chủ sở hữu đối với phần đất này thì tại thời điểm ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất không có tranh chấp, được bàn cận kế cận xác định ranh đất rõ ràng. Bà C có ký tên để xác nhận ranh đất. Việc vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Sơn Phum và chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông G, bà L là hợp pháp. Nay phía bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Sơn P với ông bà, giữa ông bà với ông G, bà L thì không đồng ý.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả phần đất lấn chiếm có diện tích 8,34m^2. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu về tài sản là phần đất có diện tích 250m^2 tại khóm B, phường T, thành phố C, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 30/10/2017. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 238944 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/10/2017 cho ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V với ông G, bà L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Sơn P, bà Trương Thị Mỹ D với ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V. Buộc ông G, bà L trả phần đất có diện tích 250m^2 tại khóm B, phường T, thành phố C cho bị đơn; Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu về tài sản là phần đất có diện tích 250m^2 tại khóm B, phường T, thành phố C. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu về tài sản, phần đất tranh chấp có diện tích 250m^2 tại khóm B, phường T, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V có yêu cầu xét xử vắng mặt. Ông Lâm Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp L nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông

D, bà V, ông T theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ông Sơn P và bà Trương Thị Mỹ D, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định ông P, bà D đã chết. Tòa án có thông báo cho bị đơn cung cấp giấy chứng tử của ông P, bà D nhưng không cung cấp được. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn lại xác định ông P đã chết, còn bà Trương Thị Mỹ D còn sống hay đã chết thì không rõ. Hiện nay, bà D và các con của bà D, ông P ở đâu không rõ và xác định không cung cấp được thông tin cho Tòa án nên không làm việc được. Do ông P đã chết và phía bị đơn không cung cấp được thông tin của bà D và các con nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về diện tích đất tranh chấp: Theo trích đo hiện trạng đất tranh chấp có chiều ngang cạnh dài giáp bà Lê Thị K 06m (mặt hậu), chiều ngang cạnh dài giáp Quốc lộ 63 là 06m (mặt tiền) x chiều dài một cạnh giáp ông Nguyễn Văn H 41,7m và một cạnh giáp tường nhà hiện trạng của bà Sơn Thị C 42,86m = tổng diện tích 251,9m^2 thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Phần đất này hiện nay do ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK238944 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/10/2017 với chiều ngang 06m x chiều dài 41,7m = tổng diện tích 250m^2. Ông G, bà L cho rằng khi được cấp quyền sử dụng đất thì đã có trừ lộ giới thể hiện trên Giấy chứng nhận là 26m. Tuy nhiên, do nhà nước không cắm mốc giới nên khi đo đạc không xác định được chính xác vị trí mốc giới từ lộ giới đo vào mặt tiền đất nên số liệu có sự chệnh Lch đối với cạnh dài giáp tường nhà hiện trạng của bà Sơn Thị C. Ông G, bà L thống nhất với diện tích đất là 250m^2 (ngang 06m x dài 41,7m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bị đơn thống nhất diện tích đất tranh chấp là 250m^2 theo đề nghị của nguyên đơn, không ý kiến.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ông G, bà L xác định phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V nhận chuyển nhượng từ ông Sơm P (là anh ruột của bà Sơn Thị C) vào năm 2002 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau ra Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà V vào năm 2003. Phần đất được cấp Giấy chứng nhận có tổng diện tích 250m^2 thuộc thửa số 914, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp 5, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là thửa số 77, tờ bản đồ số 63 tọa lạc khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau). Đến năm 2017, ông D, bà V chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông G, bà L. Ông G, bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/10/2017.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là của cha mẹ bà C chết để lại, anh em bà C đã phân chia đất xong. Phần đất tranh chấp 250m^2 này là của ông Sơn Phum (anh ruột của bà C) cho lại bà C.

[4] Xét nội dung tranh chấp: Tại hồ sơ cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp thể hiện nguồn gốc đất là của ông Sơn P (anh ruột của bà Sơn Thị C) được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/2002 với diện tích 250m^2 thuộc thửa 914, tờ bản đồ số 07

tọa lạc tại ấp N, xã An X, thành phố C (BL 56 – Biên bản xác minh hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông Sơn Phum ngày 24/12/2002); Ngày 26/12/2002 ông Sơn P và vợ là Trương Thị Mỹ D chuyển nhượng phần đất này lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V (BL số 49). Và ông D, bà V đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau ra Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2003, đồng thời thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Sơn Phum.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Sơn P chuyển nhượng lại cho ông D, bà V vào năm 2002, đến năm 2017 ông D, bà V chuyển nhượng lại cho ông G, bà L quản lý, sử dụng đất cho đến nay và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/10/2017. Phía bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của ông Sơn P tặng cho bà C nhưng không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh việc tặng cho đất, cũng như không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh việc bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất 250m^2 này. Mặc khác, khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Sơn Phum sang cho ông D, bà V thì qua xác minh đất không tranh chấp và chính bà Sơn Thị C là một trong tứ cận ký tên xác nhận ranh đất (BL 56).

Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, bà L; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà V với ông G, bà L và Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Sơn P, bà Trương Thị Mỹ D với ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V đối với phần đất tranh chấp có diện tích 250m^2 là không có cơ sở để chấp nhận. Phần đất này thuộc quyền sở hữu của ông G, bà L được nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu buộc bà C, ông T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông G, bà L phù hợp, được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 7.556.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán xong với cơ quan thực hiện đo đạc. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.556.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự không có giá ngạch: Nguyên đơn không phải chịu án phí, có dự nộp nên được nhận lại. Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147 và 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 169 Bộ luật dân sự; Điều 12, 166 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L.

- Buộc bà Sơn Thị C và ông Lâm Văn T chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Lê Văn G, bà Hồ Thanh L tại thửa số 914, tờ bản đồ số 07, diện tích 250m^2 tọa lạc tại ấp 5, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

(Nay là thửa số 77, tờ bản đồ số 63 tọa lạc khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 238944 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/10/2017.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả phần đất lấn chiếm có diện tích 8,34m^2.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Sơn Thị C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 238944 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/10/2017 cho ông Lê Văn G và bà Hồ Thanh L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V với ông G, bà L và Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Sơn P, bà Trương Thị Mỹ D với ông Huỳnh Văn D, bà Phạm Thị V đối với phần đất có diện tích 250m^2 thuộc thửa số 914, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là thửa số 77, tờ bản đồ số 63 tọa lạc khóm B, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà C, ông T phải hoàn trả cho ông G, bà L số tiền 7.556.000 đồng chi phí đo đạc.

Kể từ ngày ông G, bà L có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 7.556.000 đồng, nếu bà C, ông T không tự nguện thi hành xong khoản tiền này thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4/ Về án phí dân sự không có giá ngạch:

+ Ông G, bà L không phải chịu, ngày 13/5/2020 đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0001801 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

+ Bà C, ông T phải chịu 300.000 đồng, ngày 13/11/2020 đã dự nộp 300.000 đồng biên lai số 0000203 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

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.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kiều Trang