

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09 /2019/DS-ST

Ngày: 04-11 / 6 / 2019

V/v tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Châu Hùng;
2. Ông Huỳnh Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Văn Nguyệt Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lưu Tiến Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 04-11 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018 về “*Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2019/QĐXX-ST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS ngày 04/4/2019 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 11/TB-TA ngày 06/5/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1958 và bà Trương Thị Kim Th, sinh năm 1958; cùng địa chỉ Số 570, đường N, tổ 11, khóm A, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang; có ông Lê Chí H, sinh năm 1973; địa chỉ: khóm H, phường S, thành phố D đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 13/6/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lôi Văn Đ – Luật sư Văn phòng Luật sư Hùng Đ thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Trần Khải M, sinh năm 1972 và bà Thái Thị Bảo Tr, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số 558, N, tổ 10, khóm H, phường S, thành phố D, tỉnh An Giang. Ông M có bà Tr đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019).

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 588, đường N phường C, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Kim Ch, sinh năm 1963; địa chỉ: số 564, đường N, tổ 11, khóm H, phường S, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 554, đường N, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Bà Dương Kim L (Kim B), sinh năm 1963; địa chỉ: Số 360, tổ 17, khóm F, phường N, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Bà Đào Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 465, khóm T, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Ông Trương Văn Nh1, sinh năm 1965; địa chỉ: số 566, tổ 11, đường H, khóm H, phường S, thành phố D, tỉnh An Giang;

- Ông Trần Vĩnh Th, sinh năm 1968; địa chỉ: khu dân cư khóm Y, phường N, thành phố D, tỉnh An Giang.

Các đương sự ông Nh, bà Th, ông H, luật sư Đức, bà Tr và M, ông Th có mặt tại phiên tòa; người làm chứng ông Th, bà Ch, bà L, bà L, bà L, ông Nh1 vắng mặt (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn trình bày: Sau khi nhà cũ bị xuống cấp, vợ chồng ông Nh, bà Th có tiến hành xây dựng lại, căn nhà gắn liền với đất tại Số 570, đường N, tổ 11, khóm A, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang. Phần đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01680 QSDĐ/aE, ngày 16/11/2004, diện tích là 88,80m², tờ bản đồ số 55, số thửa 20.

Sau khi xin giấy phép xây dựng số 39/2018 ngày 06/02/2018 và có bản vẽ thiết kế xây dựng, ông, bà tiến hành xây dựng có yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Châu Đốc đến đo đạc, phục hồi ranh ngày 08/3/2018 và Đội quản lý trật tự đô thị đến kiểm tra phục hồi mốc ranh ngày 03/4/2018. Khi thợ tiến hành xây dựng được một thời gian đến ngày 14/4/2018 ông M và bà Tr đứng ra ngăn cản, buộc ông Nh và bà Th phải chừa khoảng cách đất 0,4m giữa hai nhà. Hiện nay, thợ thi công xây dựng nhà ông Nh và bà Th đã dừng xây dựng do bị ông M và bà Tr cản trở, gây thiệt hại về vật tư, tiền công thợ tổng cộng 99.452.000 đồng.

Sự việc được hòa giải tại UBND A nhưng không thành.

Ông Nh và bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích 88,80m², tờ bản đồ số 55, số thửa 20, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01680 QSDĐ/aE do Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc cấp ngày 16/11/2004 thuộc quyền sử dụng của ông Nh và bà Th. Buộc ông M và bà Tr không được cản trở quyền sử dụng đất của ông, bà. Ông M và bà Tr phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại 99.452.000 đồng cho ông Nh và bà Th toàn bộ chi phí thất thoát vật tư, tiền công thợ mà ông Nh và bà Th đã hợp đồng.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu và lời khai của mình:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01680 QSDĐ/aE do Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) cấp ngày 16/11/2004 (bản sao);
- Giấy phép xây dựng (bản sao);
- Bản vẽ thiết kế (bản sao);
- Biên bản hòa giải do UBND A lập ngày 01/6/2018 (bản sao);
- Thông báo kiểm tra xây dựng ngày 03/4/2018 của Đội quản lý trật tự đô thị thành phố D (bản sao);
- Thông báo và biên bản hòa giải của UBND A (bản sao);
- Biên bản phục hồi mốc ranh ngày 08/3/2018 (bản photo);
- Biên bản bàn giao mốc ranh ngày 10/5/2018 (bản photo);
- Bản chiết tính chi phí nhân công và 04 hóa đơn mua vật tư (bản photo).
- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất ngày 25/10/2002 (bản photo có đối chiếu của Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Châu Đốc).

Bị đơn ông Trần Khải M và bà Thái Thị Bảo Tr có bản tự khai: Đề nghị công khai biên bản đo đạc cấp quyền sử dụng đất của ông Nh năm 2004; giấy phép xây dựng nhà số 39/2018 ngày 06/2/2018; biên bản phục hồi mốc ranh ngày 03/4/2018 của đội quản lý trật tự đô thị; bản vẽ thiết kế vì giữa hai nhà có 01 hẻm ngang 4cm chạy dài cuối ranh đất có vật kiến trúc là học rang đã có từ năm 1991 đến nay; yêu cầu xác minh lại hiện trạng xây cất trả lại mốc ranh vì hiện đang xây cất ngang 4m đã sát vách nhà mà ông Nh nói còn chưa đủ, yêu cầu đo xác định lại mốc ranh trả lại hẻm chung giữa hai hộ.

Ông M, bà Tr yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc hiện trạng và phục hồi mốc ranh của hai bên để có cơ sở xác định ông Nh và bà Th có lấn đất của ông M hay không. Chi phí do ông M, bà Tr tạm ứng nộp. Việc phục hồi mốc ranh sẽ làm sáng tỏ vụ việc thì ông, bà sẽ chấp nhận kết quả đo đạc này.

Chứng minh cho ý kiến trình bày bị đơn cung cấp:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần Khải H và bà Huỳnh Ánh H1 (bản photo);
- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất (bản photo);

- Tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/4/2009 (bản photo);
- Hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 20/5/2009 của bà Huỳnh Ánh H1 (bản photo);
- Giấy chứng nhận QSDĐ số 01628/QSDĐ /aE cấp ngày 26/10/2004 mang tên Trần Khải H, Huỳnh Ánh H1 (bản photo);
- Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 07/5/2013 (bản photo);
- Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 06334 cấp ngày 29/5/2013 mang tên Trần Khải M (bản photo).

Ngày 08/11/2018 Tòa án ban hành Thông báo số 57/TB-TA về việc yêu cầu bổ sung, giao nộp chứng cứ đối với lời khai của bị đơn và đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng, theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc hiện trạng, phục hồi mốc ranh diện tích 88,8 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01680 QSDĐ/aE, cấp 16/11/2004 mang tên ông Nh, bà Th và diện tích 155,9 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06334 cấp ngày 29/5/2013 mang tên ông M, đất tọa lạc tổ 11, khóm H, phường S, thành phố D.

Tại Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Châu Đốc lập ngày 02/10/2018 thể hiện kết quả:

- Các điểm: 24, 28, 27, 22, 15, 13 = 88,8 m² là diện tích giấy chứng nhận QSDĐ số 01680 QSDĐ/aE ngày 16/11/2004 cấp cho ông Nh, bà Th. Trong đó:
 - + Các điểm 25, 29, 26, 23, 18, 20 = 64,1 m² là các góc trụ BTCT.
 - + Các điểm 19, 17, 16, 14 = 11,9 m² điểm 19 là góc bờ kè, điểm 17, 16, 14 là góc nhà.
- Các điểm: 24, 13, 10, 32 = 155,9 m² là diện tích giấy chứng nhận QSDĐ CH06334bE, ngày 09/5/2013 cấp cho ông Trần Khải M. Trong đó:
 - + Các điểm: 12, 11, 21, 35, 34, 33, 31, 30 = 99,6 m² là các góc nhà.
 - + Các điểm: 24, 19 là chỉ ranh của ông Trần Khải M.

Ngày 25/10/2018 ông M, bà Tr có đơn cho rằng biên bản đo đạc cấp quyền sử dụng đất cho ông Nh, bà Th không có chữ ký xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề. Khi tòa án thành lập đoàn đo đạc hiện trạng xây dựng nhà ông Nh phát hiện ông Nh đã nhử giấu cột mốc phía bên nhà của ông để phi tan chứng cứ; cho thấy hồ sơ và chứng cứ, chứng minh mốc ranh của ông Nh, bà Th không rõ ràng, có nhiều nghi vấn.

Ngày 19/12/2018 tại phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ông M và bà Tr cho rằng giữa hai nhà có một hẻm chung ngang 0,6m nhưng hiện nay chỉ còn 0,4m không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên.

Ngày 25/12/2018 ông M, bà Tr có Tờ tường trình cho rằng ông Nh xây dựng nhà kiên cố phía trước chiếm hết con hẻm là hộc ranh, phía sau hậu của hai nhà có hai trụ ranh bằng nóng đá, 01 của ông M bị ông Nh đập lệch nghiêng để nhường chỗ cho đà kiềng do ông Nh xây lấn qua, 01 của ông Nh nằm trong đà kiềng của ông Nh mới xây dựng. Do ông Nh gian dối để cán bộ xây dựng phường và các cơ quan quản lý đo đạc, phục hồi mốc ranh cho ông Nh xây dựng lấn chiếm, sau khi trình bày Công an khu vực xâm trụ ranh của ông Nh nên cán bộ xây dựng phường A cùng ban khóm thống nhất đình chỉ thi công xây dựng chờ giải quyết. Từ năm 1986 hiện trạng nhà đất sử dụng không thay đổi, bờ trên của nhà có hẻm là 0,6m và không đồng ý với kết quả đo đạc.

Theo Công văn số 187/UBND-NC ngày 16/01/2019 Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc cho biết:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01680 QSDĐ/aE cấp ngày 16/11/2004 cho bà Trương Thị Kim Th và ông Nguyễn Văn Nh và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01628 QSDĐ/ aE cấp ngày 26/10/2004 cho ông Trần Khải H và bà Huỳnh Thị Ánh Hương được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Quyết định số 272/2002/QĐ.UB ngày 30/01/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy định về trình tự thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với gia đình cá nhân có nhà đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Đơn đăng ký quyền sử dụng đất được UBND Avà Phòng Quản lý phát triển đô thị xác nhận; hồ sơ kỹ thuật khu đất; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới được các chủ sử dụng đất kề cận cam kết thống nhất ranh giới không có sự tranh chấp, trong đó có ông Trần Khải H, bà Trương Thị Kim Th.

Quá trình biến động:

Bà Huỳnh Thị Ánh Hương nhận thừa kế từ ông Trần Khải H căn cứ vào thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/5/2009, các đồng thừa kế của ông Trần Khải H thống nhất thỏa thuận nhường phần được hưởng thừa kế của mỗi người để lại cho bà Huỳnh Thị Ánh Hương. Trên cơ sở đó Ủy ban thị xã (thành phố) Châu Đốc cấp giấy chứng nhận số 01628 QSDĐ/aE ngày 26/10/2004 đính chính ngày 25/5/2009 cho bà Hương, đặc điểm thửa đất số 21, tờ bản đồ số 55, diện tích 155,9 m². Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận thực hiện đúng theo quy định tại Quyết định số 38/2007/QĐ.UBND ngày 14/8/2007 của Ủy ban nhân

Ông Trần Khải M nhận thừa kế từ bà Huỳnh Thị Ánh Hương căn cứ vào văn bản phân chia tài sản thừa kế được chứng thực ngày 07/5/2013, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06334 ngày 29/5/2013, đặc điểm thửa đất số 21, tờ bản đồ số 55, diện tích 155,9 m². Trình tự thủ tục cấp giấy thực hiện đúng quy định tại Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

Ranh đất thuộc Giấy chứng nhận số 01680 QSDĐ/aE cấp ngày 16/11/20014 cho bà Trương Thị Kim Th và ông Nguyễn Văn Nh giáp với ranh đất thuộc Giấy chứng nhận số CH 06334 ngày 29/5/2013 cấp cho ông Trần Khải M là không có khoảng hở (hẻm chung).

Ngày 19/02/2019 đại diện của nguyên đơn, ông Lê Chí H có đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung, xác định thiệt hại tài sản gồm:

- Tiền công thợ bị ngưng đột xuất 03 lần: Thợ 300.000 đồng/ người x 3 lần x 3 người = 2.700.000 đồng; phụ hồ 200.000 đồng/ngày x 3 người x 3 lần = 1.800.000 đồng.

- Tiền hư hại vật tư không còn sử dụng được:

- + Ván xoài 4x6 số lượng 2 khối x 6.000.000 đồng = 12.000.000 đồng;

- + Ván xoài 4x6 số lượng 2 khối x 2.200.000 đồng = 4.400.000 đồng;

- + Ván ép 20x4 số lượng 1 khối x 6.000.000 đồng = 6.000.000 đồng;

- + Ván ép 25x4 số lượng 1 khối x 6.000.000 đồng = 6.000.000 đồng;

- + Ván ép 30x4 số lượng 1 khối x 6.000.000 đồng = 6.000.000 đồng

- + Xi măng Hà tiên loại 1, chết 18 bao x 90.000 đồng/bao = 1.620.000 đồng.

Cộng: 36.020.000 đồng.

- Tiền thuê nhà ở trong thời gian chờ xây dựng tính từ ngày bị đơn ngăn chặn từ ngày 14/4/2018 đến ngày 14/02/2019, tổng cộng 10 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 30.000.000 đồng.

Tổng cộng: 70.520.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ chứng minh, nguyên đơn cung cấp:

- Hợp đồng thi công ngày 19/01/2018 + bản ký nhận tiền (bản photo);

- Phiếu xuất kho ngày 09/4/2018 (bản chính);

- Hợp đồng thuê nhà ngày 10/3/2018 (bản chính);

- Đơn yêu cầu giám định thiệt hại ngày 27/02/2019 (bản chính);

Kết luận định giá thể hiện:

- Về phần ván tổng cộng 07 khối, giá trị còn lại 40%, giá 74.000.000 đồng/khối, thành tiền 29.600.000 đồng;

- Xi măng hiệu Insee, trọng lượng 50kg/bao, giá trị sử dụng còn lại 0%.

Ngày 27/02/2019 ông Trần Vĩnh Th có lời khai: Vào ngày 19/01/2018 ông có ký hợp đồng thi công xây dựng nhà cho ông Nh, bà Th, việc xây dựng đã được cấp phép, kiểm tra mốc ranh, trong thời gian ép cừ, đổ móng, đổ cột đến ngày 14/4/2018 phía bà Tr, ông M tranh chấp, đến ngày 16/5/2018 khi ông cho thợ xây dựng được dàn nóng, chuẩn bị đổ bê tông thì bà Tr, ông M đứng ra

ngăn cản nên bị ngưng 03 lần, phải trả công cho thợ và làm hư hao vật tư đã mua như ông Nh đã liệt kê.

Tại phiên tòa,

Ý kiến của ông Nh, bà Th và người đại diện theo ủy quyền ông H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 01680 QSDĐ/aE cấp ngày 16/11/2004 được thể hiện Bản trích đo hiện trạng, phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2018 ngày 09/5/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Châu Đốc lập, việc xây dựng nhà không lấn chiếm đất của ông M, buộc ông M, bà Tr chấm dứt hành vi cản trở ông, bà thực hiện quyền sử dụng đất và rút lại một phần yêu cầu bồi thường chỉ yêu cầu ông M, bà Tr bồi thường thiệt hại 70.520.000 đồng. Đồng thời cung cấp thêm chứng cứ là đoạn ghi âm, ghi hình để bổ sung cho yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở của ông M, bà Tr. Ngoài ra ông Nh, bà Th tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá mà ông, bà đã nộp.

Ý kiến của ông M, bà Tr: Về nguồn gốc diện tích đất 155,9 m² theo giấy chứng nhận là do ông M được thừa kế từ cha, mẹ ông, phần đất này cha, mẹ ông đã được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2004, diện tích đất sử dụng đến nay không thay đổi. Ông, bà không cho ông Nh, bà Th tiếp tục xây dựng 03 lần là do việc xây dựng không đúng mốc ranh, mất khoảng cách giữa hai nhà mà ông Nh và bà Th nói còn chưa đủ đất, không đồng ý các yêu cầu khởi kiện ông Nh, bà Th.

Ý kiến Luật sư Lôi Văn Đ: Hồ sơ thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên vào năm 2004 là không có khoảng hở và sau khi cấp giấy không ai có khiếu nại, năm 2013 ông M được thừa kế từ cha, mẹ. Việc nguyên đơn xây dựng nhà sau khi được cấp phép xây dựng, có phục hồi mốc ranh, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, phần đà kiềng đã xây thuộc phạm vi đất đã cấp quyền sử dụng của mình không lấn chiếm đất của ông M, mà còn chừa khoảng cách thể hiện hai lần đo đạc hiện trạng và phục hồi mốc ranh đều có kết quả như nhau. Bà Tr, ông M thừa nhận 03 lần ngăn cản không cho xây dựng đã làm thiệt về vật tư, công thợ, phải thuê nhà kéo dài nhiều tháng. Nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ; đề nghị áp dụng khoản 1, 10 Điều 12, khoản 7 Điều 166, khoản 2 Điều 206 Luật đất đai năm 2013; Điều 169, 170 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Trần Vĩnh Th có lời khai như đã khai trong quá trình tố tụng. Xác định ông Nh trả công cho thợ 03 lần bị ngăn cản tổng cộng 4.500.000 đồng.

Hội đồng xét xử công bố lời khai của những người làm chứng vắng mặt.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (gọi tắt BLTTDS).

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bị đơn có mặt trong các ngày 04-11/6/2019 sau khi Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án và trở lại phân hỏi tại phiên tòa thì bị đơn bỏ về không nghe tuyên án.

- Về giải quyết vụ án: Phần đất các bên tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 21/01/2018 âm lịch nguyên đơn xây dựng nhà trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01680 QSDĐ/aE, ngày 16/11/2004. Tuy nhiên, bị đơn ngăn cản không cho xây dựng cho rằng nguyên đơn cất nhà xây dựng chồng qua cột mốc phía sau giáp ranh đất của ông M, nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Căn cứ Bản trích đo hiện trạng, phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận QSDĐ do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Châu Đốc lập ngày 02/10/2018 và ngày 09/5/2019 thể hiện nguyên đơn xây dựng được một phần nhà là đã kiến nằm trong phần đất đã được cấp giấy chứng nhận của nguyên đơn và Công văn số 187 ngày 16/01/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc xác định ranh giới đất giữa các bên không có khoảng hở (hẻm chung); Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 169, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015: Xác định ranh giới diện tích đất 88,8m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01680 QSDĐ/aE ngày 16/11/2004 cấp cho ông Nh, bà Th thể hiện các điểm 8,12,19,21,24,25 theo bản gốc trích đo hiện trạng và phục hồi mốc ranh do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Châu Đốc lập ngày 02/10/2018 và ngày 09/5/2019. Buộc ông M, bà Tr chấm dứt hành vi cản trở ông Nh, bà Th thực hiện quyền sử dụng đất của mình và bồi thường thiệt hại đối với 10 tháng do phải thuê nhà kéo dài và phần tiền công thợ 03 lần bị ngăn cản tổng cộng 34.500.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thiệt hại tài sản bị hư hỏng với số tiền 28.932.000 đồng.

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:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn thực hiện các quyền sử dụng đất của mình và bồi thường thiệt hại do không thực hiện được việc xây dựng nhà. Bên cạnh đó, bị đơn và phần đất tranh chấp thuộc địa bàn thành phố Châu Đốc và đã được hòa giải cơ sở, nên yêu cầu kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại Điều 203, Điều 206 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại 28.932.000 đồng đối với bị đơn, xét định chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Về nội dung:

[1] Về nguồn gốc và vị trí đất:

Bị đơn cho rằng nguyên đơn xây dựng nhà kiên cố, phía trước chiếm hết con hẻm là học ranh, phía sau hậu của hai nhà có hai trụ ranh bằng nóng đá, 01 trụ của ông M bị nguyên đơn đập lệch nghiêng để nhường chỗ cho đà kiềng do nguyên đơn xây lấn qua thuộc phần đất do ông Trần Khải M được cấp quyền sử dụng đất số CH 06334 ngày 29/5/2013, nguồn gốc đất được thừa kế từ cha, mẹ, diện tích đất đến nay không thay đổi. Nhưng tại phiên hòa giải ngày 19/12/2018 thì cho rằng giữa hai nhà có một hẻm chung ngang 0,6m nhưng hiện nay chỉ còn 0,4m không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên.

Bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh gồm những người làm chứng bà L, bà Ch, bà L, bà Đào có lời khai giữa hai nhà có khoảng trống nhưng không biết phần đất thuộc quyền sử dụng của ai;

Kết quả đo đạc ngày 02/12/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Châu Đốc lập thể hiện phía nguyên đơn xây dựng nhà trong phạm vi đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn ông M được trích lục từ Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Châu Đốc tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất ngày 25/10/2002 đều có các chủ sử dụng đất kề cận ký xác nhận ranh.

Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc có công văn xác định việc cấp giấy chứng nhận vào năm 2004 cho ông Nh, bà Th và ông Hòa, bà Hương (cha, mẹ ông M) đúng trình tự thủ tục, các bên có ký xác định ranh giới, quá trình biến động ông M là người thừa kế; giữa hai phần đất không có khoảng trống (hẻm chung).

[2] Về diện tích đất thực tế hai bên sử dụng:

Tại phiên tòa ngày 04/6/2019 bị đơn không đồng ý với kết quả đo đạc, theo yêu cầu của bị đơn Tòa án tạm ngừng phiên tòa để bị đơn thu thập bổ sung chứng cứ - đo đạc hiện trạng và phục hồi lại mốc ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn ông Trần Khải M.

Tại Bản trích đo hiện trạng, phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận QSDĐ do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Châu Đốc lập ngày 09/5/2019 do bị đơn cung cấp, kết quả :

- Các điểm 8,13,18,25 với diện tích 155,9 m² là phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 06334 do Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Châu Đốc cấp ngày 29/5/2013 cho ông Trần Khải M.

- Các điểm 8,12,19,21,24,25 với diện tích 88,8 m² là phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 01880 aE do Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Châu Đốc cấp ngày 16/11/2004 cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th, trong đó: Các điểm 9,10,20,22,23,26 là các góc khung đã kiên nhà của ông Nh với diện tích 77,5 m² nằm trong giấy chứng nhận của nguyên đơn .

- Các điểm 8,5,13,17,27,28 với diện tích 148,8 m² là các góc ranh đất ông Trần Khải M chỉ ranh, trong đó: Các điểm 8,27,28 với diện tích 0,8 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01880 aE cấp cho ông Nh, bà Th. Các điểm 8,5,13 với diện tích 2,6 m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06334 của ông M.

Cho thấy nguyên đơn xây dựng nhà thuộc phạm vi đất được cấp quyền sử dụng của mình, không lấn chiếm đất của ông M.

[3] Căn cứ vào kết quả đo đạc và phục hồi mốc ranh do bị đơn cung cấp và quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013 quy định quyền chung của người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; qua lời khai của bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn không xác định được vị trí thửa đất của ông M, thừa nhận 03 lần ngăn cản không cho nguyên đơn xây dựng nhà. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện bị đơn chấm dứt hành vi ngăn cản nguyên đơn thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với diện tích 88,8 m² nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 01880 aE ngày 16/11/2004 là có cơ sở chấp nhận như quan điểm đề nghị của kiểm sát viên.

Bị đơn có hành vi cản trở nguyên đơn xây dựng nhà nên nguyên đơn yêu cầu bồi thường là có cơ sở chấp nhận. Đối với tiền thuê nhà tính từ ngày 14/4/2018 đến ngày 14/02/2019 tổng cộng 30.000.000 đồng nguyên đơn có ký hợp đồng thuê với ông Trương Văn Nh1 được ông Nh xác nhận, tiền công thợ nguyên đơn chi trả 03 lần tổng cộng 4.500.000 đồng là phù hợp xét chấp nhận buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn; riêng phần vật tư bị hư hao gồm 18 bao xi ment và 07 khối ván trị giá 36.020.000 đồng, khi xây dựng nguyên đơn có trách nhiệm tự bảo quản, nên yêu cầu bồi thường này là không có cơ sở.

[4] Quá trình tố tụng phát sinh chi phí tố tụng:

Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí ký hợp đồng đo đạc là 1.702.800 đồng và tự nguyện chịu số tiền đã tạm ứng nên không đề cập giải quyết.

Bị đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí ký hợp đồng đo đạc tổng cộng là 5.750.800 đồng. Yêu cầu nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157, Điều 165 BLTTDS.

[5] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được chấp nhận và chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 1.801.000 đồng. Hoàn trả cho 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số TU/2016/ 0007476 và 684.000 đồng (2.486.000 đồng – 1.801.000 đồng) theo Biên lai thu số TU/2016/0007477 ngày 06/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Bị đơn chịu 300.000 đồng đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất và 1.725.000 đồng đối với việc bồi thường thiệt hại theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 166, khoản 1 Điều 203, Điều 206 Luật đất đai năm 2013; Điều 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165, 244, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 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;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th theo các điểm 8,12,19,21,24,25 với diện tích 88,8 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng Giấy chứng nhận QSDĐ số 01880 aE do Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Châu Đốc cấp ngày 16/11/2004 thể hiện tại Bản gốc trích đo hiện trạng và phục hồi mốc ranh do Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Châu Đốc lập ngày 09/5/2019.

(Kèm theo bản vẽ).

Buộc ông Trần Khải M, bà Thái Thị BảoTr chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th thực hiện các quyền của chủ sử dụng đối với thửa đất số 20 tờ bản đồ 55 với diện tích 88,8 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 01880 aE do Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Châu Đốc cấp ngày 16/11/2004.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th buộc ông Trần Khải M, bà Thái Thị BảoTr bồi thường phần vật tư bị hư hỏng số tiền 36.020.000 đồng.

Buộc ông Trần Khải M, bà Thái Thị Bảo Tr có trách nhiệm bồi thường thiệt hại ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th 34.500.000 (ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th buộc bị đơn bồi thường thiệt hại làm hư hỏng vật tư với số tiền 28.932.000 (hai mươi tám triệu chín trăm ba mươi hai nghìn) đồng.

Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Nh, bà Th 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số TU/2016/ 0007476 ngày 06/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Ông Nguyễn Văn Nh và bà Trương Thị Kim Th chịu 1.801.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận; khấu trừ vào 2.486.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu TU/2016/ 0007477 ngày 06/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc. Hoàn trả cho ông Nh, ông Th 684.000 (sáu trăm tám mươi bốn nghìn) đồng.

Ông Trần Khải M và bà Thái Thị Bảo Tr phải chịu 2.025.000(hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các ông Nh, bà Th, ông H, ông M, bà Tr có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

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:

- VKSND TP. Châu Đốc(2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Hội thẩm nhân dân (2);
- CC.THADS TP. Châu Đốc(1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

Phạm Thị Bích Thủy