

**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: 22/2020/DS-ST

Ngày: 15 / 9 / 2020

*V/v Tranh chấp yêu cầu chấm dứt
hành vi cản trở việc thực hiện
quyền sử dụng đất.*

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lư Thị Châu Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Nhân;
2. Bà Ngô Thị Lệ Thi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Trí, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thoa, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố K xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về: “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39a/2020/QĐXXST-DS ngày 08/6/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 45/TB-MLPT ngày 01/9/2020, giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970 và bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1971, cùng địa chỉ: tổ 24, khóm K4, phường A, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh SX, sinh năm 1985, nơi cư trú: tổ 3, khóm PV1, phường X, thành phố K, tỉnh An Giang làm đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Công Trứ lập ngày 27/8/2018).

Bị đơn: Bà Bùi Thị K, sinh năm 1955, địa chỉ: tổ 01, khóm PV, phường X, thành phố K, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Văn S, bà Huỳnh Thị G, ông Huỳnh Minh SX và bà Bùi Thị K đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, đồng nguyên đơn (ông S, bà G) trình bày: Năm 2017, ông bà có nhận chuyển nhượng đất của bà Dương Thị D tọa lạc phường X và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 792342, thửa số 81, tờ bản đồ số 73, do Sở Tài nguyên và môi trường An Giang cấp ngày 05/10/2017. Năm 2018, khi ông S, bà G tiến hành sửa chữa và xây dựng lại thì bà K (hộ giáp ranh) ngăn cản không cho vợ chồng ông S xây dựng theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận, khi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K phục hồi mốc ranh, bà K đứng ra ngăn cản. Sau đó ngày 30/8/2018 được UBND phường X hòa giải nhưng không thành. Nay, ông S, bà G yêu cầu bà Bùi Thị K chấm dứt việc ngăn cản ông, bà thực hiện quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số CK792342, số vào sổ CS06758 do Sở Tài Nguyên và môi trường cấp ngày 05/10/2017 cho ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị G.

Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị K trình bày: Bà xác nhận có cản trở ông S, bà G cấm mốc ranh, nguyên nhân cản trở là do ông S, bà G cấm mốc ranh lấn sang phần đất của bà. Nguồn gốc đất của vợ chồng ông S, bà G trước đây là của bà K. Năm 2005, bà K bán lại cho bà D với diện tích ngang 4 mét, dài một bên 13 mét (giáp với ranh đất bà K), một bên dài 12 mét (giáp với ranh đất bà T), cũng trong năm 2005 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại.

Năm 2017, bà D bán đất cho ông S, bà G. Năm 2019, ông S, bà G dùng thước tay đo ngang 4.47 mét nên bà không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Tháng 10/2019 Tòa án phối hợp với đoàn đo đạc đến đo và cắm mốc ranh nhưng cắm vào đất của bà K nên bà không đồng ý và không cho đo đạc. Bà yêu cầu thực hiện theo bản gốc trích đo năm 2004 được phê duyệt năm 2005.

Bà K cung cấp cho Tòa án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 280951, số vào sổ CS07182, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 73, diện tích 182,5m² do Bùi Thị K đứng tên; bản gốc trích đo năm 2004 được phê duyệt năm 2005.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành đo đạc hiện trạng, định vị, phục hồi mốc ranh và xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp (diện tích đất 50,4m², thửa số 81, tờ bản đồ 73 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 792342 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 05/10/2017 cho Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị G).

Trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Dương Thị D; hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà D sang vợ chồng S, G.

Công văn số 2584 ngày 28/8/2020 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang, trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà G là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Việc tuân theo pháp luật tổ tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* 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 nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự (gọi tắt là BLTTDS). Xác định thẩm quyền thụ lý, tư cách pháp lý của các đương sự, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng theo quy định tại các Điều 195, 196, 198 và Điều 203 BLTTDS năm 2015.

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện cũng như trình bày của nguyên đơn thể hiện yêu cầu buộc bà K chấm dứt hành vi cản trở việc phục hồi mốc ranh, thực hiện quyền sử dụng đất như Tòa án đã xác định đây là quan hệ pháp luật *Tranh chấp quyền sử dụng đất* là chưa chính xác, nên cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất* theo quy định tại Điều 169 Bộ luật dân sự.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tổ tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Ông S, bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà D. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06758, ngày 05/10/2017. Do vậy, ông S, bà G có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được cấp theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai. Việc bà K đã có hành vi cản trở ông S, bà G trong việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà G được quy định tại Điều 12 Luật đất đai 2013. Ngoài ra, trước

khi bà D được cấp GCN QSDĐ thì bà K đã được cấp GCN đối với phần đất giáp ranh của bà D (nay chuyển nhượng cho ông S, bà G); hơn nữa tại biên bản xác định ranh giới - mốc khu đất ngày 09/10/2007, bà K đồng ý ký xác nhận ranh giới cho bà D và suốt quá trình sử dụng bà không có ý kiến về việc cấp GCN QSDĐ trên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn ông S, bà G về việc buộc bà K chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng của ông S, bà G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06758 là có cơ sở chấp nhận và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 169 Bộ Luật dân sự 2015.

Đối với việc bà K cho rằng phần đất bà chuyển nhượng cho bà D (nay đã được chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà G), diện tích ngang 04m, dài giáp ranh đất của bà K là 12m, dài giáp ranh đất bà T là 13m nhưng ngoài lời khai bà không có chứng cứ nào khác để chứng minh, nếu bà có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Căn cứ các Điều 12, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 169, 175 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

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] Ông S, bà G khởi kiện yêu cầu bà K chấm dứt hành vi cản trở ông bà thực hiện quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp tọa lạc phường X, thành phố K. Xét đây là tranh chấp quyền sử dụng đất tại phường X, thành phố K, các bên đương sự đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời bị đơn cư trú tại địa bàn thành phố K nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố K theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Về nội dung,

[2] Ông S, bà G khởi kiện yêu cầu bà K chấm dứt hành vi cản trở ông bà thực hiện quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận. Bà K xác định có cản trở, nguyên nhân là diện tích đất ông S, bà G sử dụng đất cất nhà không đúng với diện tích đất trước đây bà K chuyển nhượng cho bà D, cụ thể bà chỉ chuyển nhượng ngang 4m, nhưng hiện nay phần đất bà D (chuyển nhượng lại cho S, G) ngang 4,47m là lấn qua đất của bà.

[3] Xét thấy, tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Dương Thị D số AK 143299, vào sổ số H02938fE, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) K cấp ngày 09/12/2008, biên bản xác định ranh giới – Mốc giới khu đất ngày 09/10/2007 thể hiện bà Bùi Thị K có ký tứ cận, theo đó phần đất của bà D được cấp là ngang 4,47m như sơ đồ kỹ thuật và suốt quá trình sử

dụng, bà K không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D.

[4] Mặt khác, tại Công văn số 2584/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 28/8/2020 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh An Giang xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà G là đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

[5] Ngoài ra, trước khi bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất giáp ranh của bà D (nay chuyển nhượng cho ông S, bà G); Đồng thời, bà K cho rằng phần đất bà chuyển nhượng cho bà D ngang 4m, nhưng ngoài lời khai bà không có chứng cứ nào khác để chứng minh.

[6] Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai 2013 quy định quyền chung của người sử dụng đất như sau: *Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.*

[7] Điều 169 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *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.*

[8] Từ các căn cứ cùng quy định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, thấy rằng việc nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[9] Về chi phí tố tụng: Quá trình tố tụng, nguyên đơn nộp chi phí đo đạc và trích lục hồ sơ là 951.400 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn lại số tiền này. Xét thấy, nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu, do đó buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 951.400 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 12, 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị G.

Buộc bà Bùi Thị K phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị G tại thửa số 81, tờ bản đồ 73 tại phường X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 792342

do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 05/10/2017 cho Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị G.

[2] Về chi phí tố tụng:

Bà Bùi Thị K có trách nhiệm hoàn trả chi phí đo đạc cho ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị G số tiền 951.400 (*Chín trăm năm mươi một ngàn bốn trăm*) đồng.

[3] Về án phí:

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Huỳnh Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai số TU/2016/0007679 ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K;

- Bà Bùi Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông S, bà G, bà K được 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:

- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (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

Lư Thị Châu Ngọc