TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HOÀI NHƠN** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2023/DS – ST
Ngày: 22-5-2023
V/v tranh chấp: "*quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Thành
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Phan Á
2. Ông Cao Thanh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Tuyết Mai – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Trường Minh Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị Kim L, sinh năm 1972 (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố 1, phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1954 (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố 1, phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1/ Anh Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1989 (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố AD 1, phường HT, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.
2/ Chị Huỳnh Thị S, sinh năm 1980 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố BCN, phường HĐ, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.
3/ Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1983 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 1, phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.
4/ Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1991 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: 82N, phường HT, đường HT 05, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh
5/ Anh Huỳnh Văn L, sinh năm 1996 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 1, phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

6/ Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1969 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 1, phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.
7/ Ông Dương Văn H, sinh năm 1970 (yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 1, phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.
8/ Bà Võ Thị D, sinh năm 1978 (yêu cầu giải quyết vắng mặt).
Địa chỉ: Khu phố 1, phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***+ Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, bà Đào Thị Kim L là*:** Vào năm 2010, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 (VN 2000) phường BS từ vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị Thanh X. Trong quá trình bà sử dụng đất thì bà Trần Thị P là người sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm, xây dựng công trình là chuồng heo, nhà bếp trên phần đất của bà (hiện nay bà P đã tháo dỡ hết chỉ còn móng chuồng heo và một phần mái hiên, cạnh phía Bắc bà P có xây dựng nền bê tông). Ranh giới giữa hai thửa đất là cây gòn (đã chết).

Nay bà yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị P chấm dứt hành vi lấn chiếm và dọn dỡ công trình xây dựng trên đất của bà. Bà yêu cầu bà P trả lại đúng phần đất đã lấn chiếm, trả lại đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng bà.

Yêu cầu bà P chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất thửa đất trên.

***+ Theo trình bày của bị đơn, bà Trần Thị P là*:** Nguyên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 phường BS là của vợ chồng em bà, ông Trần Văn H, bà Trần Thị Thanh X. Thửa đất này nằm liền kề với đất của gia đình bà. Ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào cây sống.

Trước khi vợ chồng em bà bán đất cho bà L thì bà đã sử dụng đất và xây dựng chuồng heo trên đất.

Nay bà Đào Thị Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại đất cho bà L đồng thời yêu cầu bà chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà L, bà không đồng ý. Phần đất phía trước bà chấp nhận có lấn đất của bà L, bà đồng ý trả cho bà L. Riêng phần đất phía sau, bà cũng bị thiếu đất, bà yêu cầu trả đúng đất cho bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà.

Bà sẽ tự nguyện dọn dỡ những tài sản mà bà đã xây dựng trên phần đất có tranh chấp trong trường hợp Tòa tuyên phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của bà L.

Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Huỳnh Văn Đ là: Anh thống nhất với trình bày của mẹ anh, bà Trần Thị P, không đồng ý với yêu cầu của bà Đào Thị Kim L.

Anh sẽ tự nguyện dọn dỡ những tài sản mà gia đình anh đã xây dựng trên phần đất có tranh chấp trong trường hợp Tòa tuyên phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của bà L.

Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, các anh

chị Huỳnh Thị S, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn L là: Các anh, chị là con của bà Trần Thị P và ông Huỳnh Hữu Tài (sinh năm 1962, chết năm 2018). Nguyên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 phường BS là của vợ chồng cậu mợ Trần Văn H, Trần Thị Thanh X. Thửa đất này nằm liền kề với đất của gia đình bà Trần Thị P (thửa đất số 17, tờ bản đồ số 94). Ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào cây sống.

Trước khi ông Hỏi, bà Xuân bán đất cho bà Đào Thị Kim L thì gia đình các anh chị đã sử dụng đất và xây dựng chuồng heo trên đất từ lâu.

Nay bà Đào Thị Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị P trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho bà L và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L, các anh chị không đồng ý.

Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Ngọc A là: Vào năm 2010, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 (VN 2000) phường BS từ vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị Thanh X. Trong quá trình vợ chồng ông sử dụng đất thì bà Trần Thị P là người sử dụng đất liền kề (thửa đất số 17, tờ bản đồ số 94) đã lấn chiếm, xây dựng công trình là chuồng heo, nhà bếp trên phần đất của vợ chồng ông. Ranh giới giữa hai thửa đất là cây gòn (đã chết).

Nay vợ ông, bà Đào Thị Kim L yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị P trả lại phần đất đã lấn chiếm, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất và dọn dỡ công trình xây dựng trên đất của vợ chồng ông, ông đồng ý.

Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Dương Văn H là: Thửa đất của gia đình tôi là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 94 phường BS. Giáp ranh với thửa đất của nhà ông là thửa đất số 18 được bà Đào Thị Kim L mua lại. Ranh giới giữa hai thửa đất đã được gia đình ông xây dựng nhà, hàng rào làm ranh giới từ năm 1991 tới nay. Giữa ông và bà L cũng đã xác định ranh giới. Nay giữa bà L và bà P có tranh chấp với nhau, ông không liên quan, không có ý kiến gì.

Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị D là: Thửa đất của gia đình tôi là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 94 phường BS. Giáp ranh với thửa đất của nhà ông là thửa đất số 18 được bà Đào Thị Kim L mua lại. Ranh giới giữa hai thửa đất đã được gia đình ông xây dựng nhà, hàng rào làm ranh giới từ năm 1991 tới nay. Giữa ông và bà L cũng đã xác định ranh giới. Nay giữa bà L và bà P có tranh chấp với nhau, ông không liên quan, không có ý kiến gì.

+ Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Căn cứ quy định tại các Điều 163, 164, 166, 169, 175 BLDS 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Luật đất đai 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Kim L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị P thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng, thẩm quyền: Phần diện tích đất có tranh chấp tọa lạc tại phường BS, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Năm 2010 bà Đào Thị Kim L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị Thanh X 221,9m^2 đất (trong đó có 140m^2 đất ở) tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 phường BS. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sơ đồ thửa đất nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị Thanh X và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thì có sơ đồ thửa đất. Trong quá trình sử dụng đất thì bà Đào Thị Kim L cho rằng gia đình bà Trần Thị P lấn sang phần đất của bà nhận chuyển nhượng. Bà Trần Thị P cho rằng phần đất phía trước bà chấp nhận có lấn đất của bà L, đồng ý trả cho bà L. Riêng phần đất phía sau, đất gia đình bà cũng bị thiếu, nên bà không chấp nhận trả phần đất phía sau.

Hội đồng xét xử thấy rằng: giữa hai thửa đất số 17 và 18 tờ bản đồ số 94 phường BS không có hàng rào cố định làm ranh giới. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Trần Thị P đều thừa nhận phần vị trí phía trước thửa đất (hướng bắc thửa đất) bà có lán nền xi măng lấn sang đất của bà Đào Thị Kim L nên bà đồng ý trả lại đất và tháo dỡ công trình trên đất. Như vậy, chiều ngang thửa đất số 18 tờ bản đồ số 94 phường BS của bà Đào Thị Kim L có kích thước là 6,36 m theo hiện trạng thực tế của thửa đất.

Đối với vị trí phía nam của hai thửa đất: Tại vị trí tranh chấp giữa hai bên thì vị trí này không có tài sản gì của hai bên mà chỉ có cây cỏ mọc dại. Bà Trần Thị P xây dựng nhà nhưng cũng không xây dựng tại vị trí tranh chấp này. Như vậy, chứng tỏ là bà Trần Thị P biết chính xác đất của mình được giao đến đâu nên không xây lấn sang phần đất mà bà L nhận chuyển nhượng. Hơn nữa người chuyển nhượng đất cho bà L là em ruột của bà Trần Thị P, giữa hai chị em đã xác định ranh giới đất nên khi xây dựng nhà thì bà P chỉ xây dựng trên phần đất của mình.

Diện tích đất thực tế của hộ bà Trần Thị P sử dụng là 252.1 m^2, tăng 9.5 m^2 so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà (chưa tính diện tích đất có tranh chấp). Diện tích đất thực tế bà Đào Thị Kim L sử dụng là 200.2 m^2, giảm 21.7 m^2 so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà (chưa tính diện tích đất có tranh chấp).

Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn đề ngày 07/6/2022 thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 17 và 18 tờ bản đồ số 94 phường BS là đúng theo quy định của pháp luật và ý kiến

của UBND thị xã Hoài Nhơn ngày 17/4/2023 thì hộ bà Trần Thị P sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 94 tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những nhận định trên thấy rằng phần đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị Kim L. Do đó, yêu cầu của bà Đào Thị Kim L là có căn cứ nên được chấp nhận. Bà Đào Thị Kim L được quyền sử dụng 17,2 m^2 đất tại thửa đất số 18 tờ bản số 94 phường BS.

Theo biên bản định giá ngày 13/8/2020 thì phần diện tích đất tranh chấp có kích thước và giới cận như sau:

- Đông giáp: đất bà Trần Thị P dài 37,08m
- Tây giáp: phần đất còn lại của bà Đào Thị Kim L dài 37,06m
- Nam giáp: đất nhà nước quản lý dài 0,51m
- Bắc giáp: đường bê tông dài 0,42m

Diện tích: 17,2m^2.

Như vậy bà Đào Thị Kim L trọn quyền sử dụng phần đất có kích thước và giới cận như sau:

- Đông giáp: đất bà Trần Thị P dài 37,08m
- Tây giáp: thửa 19 dài 7.09m; 29,74m
- Nam giáp: đất nhà nước quản lý dài 5,24m
- Bắc giáp: đường bê tông dài 6,36m

Diện tích: 217,4m^2 trong đó có 140m^2 đất ở, 77,4m^2 đất trồng cây lâu năm.

Hộ bà Trần Thị P trọn quyền sử dụng phần đất có kích thước và giới cận như sau:

- Đông giáp: thửa 16 dài 19,45m; 3,70m; 10,48m; 11,35m.
- Tây giáp: đất bà Đào Thị Kim L, đất nhà nước quản lý dài: 37,08m; 7,78m.
- Nam giáp: đất nhà nước quản lý dài 4,7m
- Bắc giáp: đường bê tông dài 5,91m

Diện tích: 252,1m^2 trong đó có 140m^2 đất ở, 112,1m^2 đất trồng cây lâu năm.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị P là dọn dỡ tất cả những công trình, cây cối được xây dựng, trồng trên phần đất của bà Đào Thị Kim L.

[4]. Đối với yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất. Vì yêu cầu của bà Đào Thị Kim L được chấp nhận nên bà Trần Thị P phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Đào Thị Kim L tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 phường BS.

Tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự thống nhất với biên bản định giá ngày 13/8/2020 không yêu cầu định giá lại nên không xem xét việc định giá lại tài sản.

[5] Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: bà Đào Thị Kim L thỏa thuận nộp. Bà Đào Thị Kim L đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì yêu cầu của bà Đào Thị Kim L được chấp nhận nên bà Trần Thị P phải nộp. Bà Trần Thị P là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các Điều 35,39, 227 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015

Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 169, 175 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Kim L. Phần đất tranh cấp có diện tích 17,2m^2 nhằm trong thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 phường BS thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị Kim L có kích thước và giới cận như sau:

- Đông giáp: đất bà Trần Thị P dài 37,08m
- Tây giáp: phần đất còn lại của bà Đào Thị Kim L dài 37,06m
- Nam giáp: đất nhà nước quản lý dài 0,51m
- Bắc giáp: đường bê tông dài 0,42m

Bà Đào Thị Kim L trọn quyền sử dụng phần đất có kích thước và giới cận như sau:

- Đông giáp: đất bà Trần Thị P dài 37,08m
- Tây giáp: thửa 19 dài 7.09m; 29,74m
- Nam giáp: đất nhà nước quản lý dài 5,24m
- Bắc giáp: đường bê tông dài 6,36m

Diện tích: 217,4m^2 trong đó có 140m^2 đất ở; 77,4m^2 đất trồng cây lâu năm.

Hộ bà Trần Thị P trọn quyền sử dụng phần đất có kích thước và giới cận như sau:

- Đông giáp: thửa 16 dài 19,45m; 3,70m; 10,48m; 11,35m.
- Tây giáp: đất bà Đào Thị Kim L, đất nhà nước quản lý dài: 37,08m; 7,78m.
- Nam giáp: đất nhà nước quản lý dài 4,7m
- Bắc giáp: đường bê tông dài 5,91m

Diện tích: 252,1m^2 trong đó có 140m^2 đất ở; 112,1m^2 đất trồng cây lâu năm.

Có sơ đồ chi tiết kèm theo.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị P, đồng ý dọn dỡ tất cả những công trình, cây cối được xây dựng, trồng trên phần đất của bà Đào Thị Kim L.

3/ Buộc bà Trần Thị P chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94 phường BS của bà Đào Thị Kim L.

4/ Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: bà Đào Thị Kim L thỏa thuận nộp. Bà Đào Thị Kim L đã nộp đủ.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị P thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

Hoàn trả cho bà Đào Thị Kim L 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005695 ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a 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:
- Đương sự;
- VKSND thị xã Hoài Nhơn;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Trần Minh Thành

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Hữu Tố **Trần Thị Thu Thanh** **Trần Minh Thành**