TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CG** **TỈNH LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày: 14-03-2023
V/v tranh chấp buộc chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; quyền sử dụng đất;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CG, TỈNH LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Đoàn;

2. Ông Nguyễn Thanh An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai-Thư ký Tòa án nhân dân huyện CG.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CG tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CG xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLST – DS, ngày 22 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp buộc chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà HTMD, sinh năm: 1984, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của Bà D: Bà TTĐ, sinh năm: 1959, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA (văn bản ủy quyền ngày 18/10/2021) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông ĐTK, sinh năm: 1989, cư trú: Ấp Tân Hoà, xã TT, huyện CG, tỉnh LA (có mặt);

2.2. Bà LTCH, sinh năm: 1989, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA (có mặt);

2.3. Bà LTĐ, sinh năm: 1950, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông TVN, sinh năm: 1944, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt)

3.2. Ông NTH, sinh năm: 1980, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt)

3.3. Bà TTĐ, sinh năm: 1959, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông LMH, sinh năm: 1950, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA (có mặt).

4.2. Bà Lê Thị Thanh , sinh năm: 1964; cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt)

4.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm: 1977, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt)

4.4. Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm: 1969, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (có mặt)

4.5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1964, cư trú: Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt)

4.6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1986, cư trú: 51/9/5, đường 494, phường Tăng Nhơn Phú A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4.7. Ông Lê Văn Ng, sinh năm: 1983, cư trú: Ấp N, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/10/2021; 15/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/11/2022, nguyên đơn Bà HTMD thông qua đại diện theo ủy quyền là Bà TTĐ trình bày:

Công trình xây dựng tọa lạc trên thửa đất 4943, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng Bà D. Về nguồn gốc phần đất: Năm 2012, Bà HTMD cùng mẹ ruột của bà là Bà TTĐ nhận chuyển nhượng phần diện tích 132,5m^2 thuộc một phần thửa đất 3167, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA của Bà LTĐ với giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng. Vị trí phần đất nhận chuyển nhượng là tiếp giáp với đường tỉnh 826C (trước đây gọi là đường hương lộ 12), phần đất có chiều ngang là 05m, chiều dài tính từ đường 826C tới hết chiều dài thửa đất của Bà Đ. Việc chuyển nhượng này có đo đạc thực tế, có ký giáp ranh, 05m chiều ngang được tính từ ranh đất nhà ông NTQ kéo qua. Khi đó, Bà D có xây hàng móng gạch từ đường tỉnh 826 C đến hết chiều dài thửa đất, hiện hàng móng vẫn còn. Bà D đã thanh toán tiền cho Bà Đ và đã nhận đất. Khi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận năm 2014, Bà D và Bà Đ thỏa thuận Bà D sẽ đứng ra làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D đồng thời đã đăng ký

vừa nhận chuyển nhượng từ Bà LTĐ, vừa kết hợp chuyển mục đích quyền sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở nông thôn đối với phần diện tích 123m^2 nhận chuyển nhượng. Năm 2014, Uỷ ban nhân dân huyện CG đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà D đối với thửa đất 4943, tờ bản đồ số 4, diện tích 123m^2, loại đất ONT, đất tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA.

Bà LTĐ là chủ sử dụng thửa đất 3167, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. Bà đã chuyển nhượng lần lượt cho ông NTQ, Bà HTMD và Ông ĐTK, mỗi người một phần diện tích, phần diện tích còn lại của thửa 3167 vẫn do Bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Bà TTĐ xác định, ông Q nhận chuyển nhượng phần đất của Bà Đ thì phần đất có chiều ngang là 5m. Vào năm 2021, khi Bà D xây nhà. Thợ xây có mời ông Q ra chỉ ranh thì ông Q khẳng định chiều ngang đất tính từ tường nhà ông Mười Hai qua giáp ranh đất của Bà D là 5.3m, ông Q nói miệng chứ không có giấy tờ chứng minh là 5.3m. Ông Q nhiều lần xác định với Bà Đ và thợ xây là chiều ngang thửa đất của ông Q là 5.3m. Vì vậy, thợ xây công trình của Bà D đã tính từ mốc của ông Q chỉ, đo ra đúng 05m để xây dựng nhà cho Bà D.

Năm 2020, khi Ông K xây hàng rào trên thửa đất 5554, theo Bà Đ thì việc xây dựng này có lấn qua đất của Bà D. Sau khi trao đổi, vợ chồng Ông ĐTK đã đập một phần tường rào. Khi thợ đập dư, Bà H kéo dây đo ranh đất Ông K là 5.3 cm, Bà H có nói cho luôn Bà D 3cm. Theo Bà D, từ thời điểm này hai bên đã xác định chiều ngang đất của Bà D là 5m, được tính từ điểm mốc nhà ông Q chừa ra 5.3m kéo ngang qua cột mốc mà Bà H chừa ra 03cm, là đúng 5m chiều ngang thửa đất mà Bà D nhận chuyển nhượng.

Năm 2021, Bà D xây dựng nhà trên thửa đất 4943. Thợ xây bắt đầu tính từ mốc nhà của ông Q kéo qua trụ rào bên đất Bà Đ như trình bày trên. Thợ xây xác định đã tấn 03cm phần Bà H, Bà Đ chừa ra, Bà D không có lấn đất của Bà Đ và Ông K. Khi Bà D cất nhà thì vợ chồng Ông K có hành vi cản trở không cho Bà D xây dựng vì cho rằng Bà D xây nhà trên một phần đất thuộc quyền sử dụng của Ông K. Bị đơn đề nghị Bà D đập một phần công trình, nhưng Bà D không đồng ý. Việc xây dựng Bà D có tiến hành căng dây, mời chủ giáp ranh ra chứng kiến gồm ông Q, Ông K, Bà H. Nhưng hiện Bà H, Ông K, Bà Đ cho rằng Bà D lấn ranh. Công trình không thể thi công được. Việc cản trở này gây thiệt hại cho Bà D. Cụ thể căn nhà cũ trước đây Bà D cho thuê với giá là 4.000.000 đồng/tháng. Vì không cho Bà D xây dựng nhà nên căn nhà mới dang dở 18 tháng, mất đi nguồn thu nhập từ việc cho thuê của Bà D là 18 tháng. Vì không thi công được nên vật tư tại công trường hư hao rất nhiều, Bà D phải mướn giữ đồ. Thời gian kéo dài giá vật tư và nhân công cũng tăng cao, không còn chi phí cũ.

Tại đơn khởi kiện, Bà HTMD yêu cầu Tòa án buộc Bà LTCH, Ông ĐTK và Bà LTĐ phải chấm dứt hành vi cản trở Bà D thực hiện quyền của chủ sử dụng đất. Cụ thể là chấm dứt hành vi cản trở Bà D thi công, xây dựng nhà trên thửa 4943, tờ bản đồ số 4, diện tích 123m^2 tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA.

Đề nghị Toà án buộc Ông K, Bà H, Bà Đ liên đới bồi thường thiệt hại cho Bà

D số tiền là 179.000.000 đồng, bao gồm tiền vật tư hư hỏng là 32.000.000 đồng, tiền thuê người giữ đồ 2 tháng là 28.000.000 đồng, tiền thợ, tiền vật tư tăng theo thời giá là 47.000.000 đồng, 18 tháng không cho thuê được nhà từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 11 năm 2022 là 72.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Bà D giữ nguyên yêu cầu buộc Bà LTCH, Ông ĐTK và Bà LTĐ phải chấm dứt hành vi cản trở Bà D thực hiện quyền của chủ sử dụng đất. Cụ thể là chấm dứt hành vi cản trở Bà D thi công, xây dựng nhà trên thửa 4943, tờ bản đồ số 4, diện tích 123m^2 tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA; rút các yêu cầu buộc Bà LTCH, Ông ĐTK và Bà LTĐ bồi thường thiệt hại. Ông K và Bà Đ yêu cầu phản tố buộc Bà D trả lại quyền sử dụng đất thì Bà HTMD không đồng ý.

Bà D không thống nhất Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CG duyệt ngày 26/8/2022, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá tài sản do Công ty Hồng Đức lập và đính kèm.

Bị đơn Ông ĐTK và Bà LTCH thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà LTĐ là chủ sử dụng thửa đất 3167, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. Bà Đ và Ông N là cha mẹ của Bà LTCH. Bà Đ đã chuyển nhượng lần lượt cho ông NTQ, chiều ngang 5m chiều dài tính từ đường tỉnh 826C đến hết thửa đất, chuyển nhượng cho Bà HTMD chiều ngang 5m–tính từ mí ranh nhà ông Q đo qua 5m, chiều dài tính từ đường tỉnh 826C đến hết thửa đất, và chuyển nhượng Ông ĐTK chiều ngang 10m chiều dài tính từ đường 826C là 20m, mỗi người một phần diện tích, phần diện tích còn lại của thửa 3167 vẫn do Bà Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2020, khi Ông K xây hàng rào trên thửa đất 5554, Bà D, Bà Đ có kéo thước đo nói Bà Đ giao đất thiếu, yêu cầu Ông K đập hàng rào. Ông K tiến hành dỡ một phần hàng rào, xây lại. Ông K có yêu cầu thợ trừ hao chiều dài một cục gạch, khoảng 7cm. Khi xây hàng rào lại thì các bên, không ai có ý kiến phản đối gì. Bà H, Ông K xác định ranh đất của Bà D không phải xác định vào thời điểm Ông K đập hàng rào làm lại, mà ranh giới đã được xác định từ thời điểm Bà LTĐ bán đất cho Bà D, tính từ ranh tường nhà ông Q kéo ngang qua 5m.

Năm 2021, Bà D xây nhà. Khi thợ đổ móng lên, phần đầu thì đủ diện tích, phần phía dưới thì Ông K cho rằng Bà D đổ bê tông tràn qua lên diện tích của vợ chồng Ông K, Bà H, Bà Đ. Bà H thấy rằng quyền sử dụng đất của mình bị lấn chiếm, Bà H có hỏi thợ thi công thì thợ cho rằng có máy đo hồng ngoại, xây đủ 5m thôi. Đến khi xây tường lên, Bà D nói với Bà H đã lỡ cất thì Bà H bỏ qua. Bà H có nói nếu sau này Bà H xây nhà thì Bà D làm dùm xác nhận có nội dung: Nếu Bà H cất nhà có đóng cọc, cừ, nếu có thiệt hại thì Bà D không thưa kiện vợ chồng Ông K, Bà H. Bà D kêu Bà H làm đơn, Bà H làm đơn hẹn xuống Uỷ ban nhân dân xã ĐT ký chứng thực nhưng Bà D không xuống. Sau khi vợ chồng Bà H kéo dây đo, thì thấy Bà D lấn đất. Bà H có nhờ cán bộ địa chính xã ĐT kiểm tra ranh giới, thì báo rằng vợ chồng Bà D có lệch ranh. Vợ chồng Bà D có đến gặp vợ chồng Ông K

để đề nghị do đã lỡ xây rồi nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng. Vợ chồng Ông K không cho xây nữa nên Bà D khởi kiện. Ông N không có kêu vợ chồng Bà D qua thương lượng vợ chồng Ông K.

Bà Đ trình bày ông Q khẳng định từ tường nhà ông MH qua giáp ranh đất của Bà D là 5.3m thì Bà H xác định đó là việc bà Tư Liễu chuyển nhượng cho ông Mười Hai, không có liên quan đến phần đất tranh chấp.

Qua các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng Ông K không đồng ý.

Ông ĐTK yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc Bà HTMD trả lại phần đất lấn chiếm là 0.6m^2 thuộc một phần thửa đất số 5554, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tại xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA theo Mãnh trích đo địa chính số 218 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CG duyệt ngày 26/8/2022 cho Ông K.

Ông K, Bà H thống nhất Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CG duyệt ngày 26/8/2022, thống nhất với Chứng thư thẩm định giá tài sản do Công ty Hồng Đức lập và đính kèm.

Bị đơn Bà LTĐ trình bày: Thửa đất số 3167, tờ bản đồ 4, loại đất LUC, diện tích là 1.221m^2 là của Bà LTĐ và Ông TVN. Bà Đ đã tiến hành chuyển nhượng cho ông NTQ vào ngày 24/9/2008, Bà HTMD vào năm 2012, Ông ĐTK vào ngày 25/11/2019, phần diện tích còn lại của thửa đất 3167 thì Bà Đ và Ông N hiện đang quản lý, sử dụng. Bà thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của vợ chồng Ông K và Bà H. Qua yêu cầu khởi kiện của Bà D thì bà không đồng ý. Phần diện tích thuộc thửa đất 3167 là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà và Ông TVN.

Bà LTĐ yêu cầu Tòa án buộc Bà HTMD trả lại phần đất lấn chiếm là 0.5m^2 thuộc một phần thửa đất số 3167, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tại xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA theo Mãnh trích đo địa chính số 218 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CG duyệt ngày 26/8/2022 cho Bà LTĐ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông N trình bày: Phần diện tích thuộc thửa đất 3167 là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông và Bà LTĐ. Ông thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của Bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà TTĐ trình bày: Năm 2012, Bà TTĐ và Bà HTMD cùng nhận chuyển nhượng phần diện tích 132m^2 thuộc một phần thửa đất 3167, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA của Bà LTĐ với giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng. Vị trí phần đất nhận chuyển nhượng là tiếp giáp với đường tỉnh 826C (trước đây gọi là đường hương lộ 12), phần đất có chiều ngang là 05m, chiều dài tính từ đường 826C tới hết chiều dài thửa đất của Bà Đ. Việc chuyển nhượng này có đo đạc thực tế, có ký giáp ranh, 05m chiều ngang được tính từ ranh đất nhà ông NTQ kéo qua. Khi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận năm 2014, Bà D và Bà Đ thỏa thuận Bà D sẽ đứng ra làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D đồng thời đã đăng ký vừa nhận chuyển nhượng từ Bà LTĐ, vừa kết hợp chuyển mục đích quyền sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở nông thôn đối với phần diện tích

123m^2 nhận chuyển nhượng. Bà Đ thống nhất để Bà D khởi kiện, không yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông H xin giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Q trình bày: Vào năm 2008, ông Q nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 132m^2 thuộc một phần thửa đất số 3167 từ Bà LTĐ. Vị trí phần đất nhận chuyển nhượng từ giáp đường tỉnh 826C, chiều dài hết thửa đất 3167. Ông Q tiến hành nhận chuyển nhượng kết hợp với chuyển mục đích sử dụng phần diện tích trên. Phần đất ông nhận chuyển nhượng có chiều ngang là 05m, ông cất nhà hết chiều ngang 05m này và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Ông Q xác định chiều ngang thửa đất của ông có chiều ngang là 5m, chứ không phải là 5.3m như Bà Đ trình bày. Phần đất trống thuộc vị trí A của Mảnh trích đo địa chính 218, ông chưa từng quản lý sử dụng mà thuộc quyền sử dụng của Bà Đ.

Người làm chứng Ông LMH trình bày: Ông là chồng sau của Bà TTĐ. Việc Bà Đ nhận chuyển nhượng thửa đất 3167, ông không liên quan. Ông biết được sự việc là vào năm 2020, khi vợ chồng Ông K xây hàng rào, do tranh chấp ranh giới nên vợ chồng Ông K có đập một phần hàng rào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CG phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà HTMD về việc buộc Ông ĐTK, Bà LTCH, Bà LTĐ bồi thường thiệt hại số tiền là 179.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà HTMD về việc buộc Bà LTCH, Ông ĐTK và Bà LTĐ phải chấm dứt hành vi cản trở Bà D thực hiện quyền của chủ sử dụng đất. Cụ thể là chấm dứt hành vi cản trở Bà D thi công, xây dựng nhà trên thửa 4943, tờ bản đồ số 4, diện tích 123m^2 tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông ĐTK, Bà LTĐ về việc buộc Bà HTMD trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc Bà HTMD, ông Nguyễn Trung Hiếu có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 0.6m^2 tại vị trí C cho vợ chồng Bà LTCH, Ông ĐTK số tiền là: 12.838.800 đồng; có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 0.5m^2 tại vị trí D cho vợ chồng Bà LTĐ, Ông TVN số tiền là: 2.884.000 đồng.

Bà HTMD, ông Nguyễn Trung Hiếu được tiếp tục sử dụng, quản lý phần diện tích đất là 0.6m^2 thuộc một phần thửa đất 5554, tờ bản đồ 3, loại đất ONT, đất tại xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA thể hiện ở vị trí C (0.6m^2) và phần diện tích đất là 0.5m^2 thuộc một phần thửa đất 3167, tờ bản đồ 3, loại đất lúa, đất tại xã ĐT, huyện

CG, tỉnh LA.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CG theo quy định tại khoản 2,9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Ông NTH, Bà LTĐ, Ông TVN có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Tại đơn khởi kiện, Bà HTMD yêu cầu Ông ĐTK, Bà LTCH, Bà LTĐ bồi thường số tiền thiệt hại là 179.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bà D rút yêu cầu khởi kiện bổ sung này nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà HTMD.

[1.4] Ông ĐTK, Bà LTCH, Bà LTĐ thống nhất với Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 26/8/2022. Bà HTMD không đồng ý Mảnh trích đo địa chính này. Tại biên bản làm việc ngày 04/11/2022 của TAND huyện CG, Tòa án giải thích với Bà TTĐ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 04/11/2022, đề nghị đương sự yêu cầu cơ quan hay đơn vị đo đạc khác để tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp. Nếu quá thời hạn nêu trên mà Bà Đ không yêu cầu cơ quan hay đơn vị đo đạc khác hoặc cơ quan, đơn vị đo đạc từ chối trích đo địa chính thửa đất tranh chấp thì Tòa án nhân dân huyện CG căn cứ vào Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện CG duyệt ngày 26/8/2022 để giải quyết. Bà D yêu cầu đo đạc lại, Tòa án đã trưng cầu văn phòng đăng ký đất đai tỉnh LA, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG tiến hành đo đạc lại nhưng không thành. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Mảnh trích đo bản đồ địa chính do do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện CG duyệt ngày 26/8/2022 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bà HTMD, Ông ĐTK, Bà LTCH, Bà LTĐ thống nhất với Chứng thư thẩm định giá tài sản số 394 ngày 01/12/2022 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức lập.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất:

[2.1.1] Thửa đất số 3167, tờ bản đồ 4, loại đất LUC, diện tích là 1.221m^2 là của Bà LTĐ và Ông TVN. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà LTĐ đối với thửa 3167 thể hiện việc cấp giấy chứng nhận qyền sử dụng đất cho Bà Đ với diện tích là 1.221m^2 chỉ căn cứ vào diện tích đất việc Bà Đ tự kê khai, Uỷ ban nhân dân xã ĐT tiến hành họp xét ngày 07/3/2008, lập tờ trình và

danh sách các đương sự đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu TW, có trích lục bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế, thuộc trường hợp cấp giấy lần đầu.

Bà Đ đã tiến hành chuyển nhượng cho ông NTQ vào ngày 24/9/2008, Bà HTMD vào năm 2012, Ông ĐTK vào ngày 25/11/2019, phần diện tích còn lại của thửa đất 3167 thì Bà Đ và Ông N hiện đang quản lý, sử dụng.

[2.1.2] Vào năm 2008, ông Q nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 132m^2 thuộc một phần thửa đất số 3167 từ Bà LTĐ. Vị trí phần đất nhận chuyển nhượng từ giáp đường tỉnh 826C, chiều dài hết thửa đất 3167. Ông Q tiến hành nhận chuyển nhượng kết hợp với chuyển mục đích sử dụng phần diện tích trên. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q đối với thửa 4120 thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q với diện tích là 132 m^2, căn cứ vào trích đo bản đồ địa chính, có đo đạc thực tế, chiều ngang thửa đất là 5m, có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất rõ ràng.

[2.1.3] Vào năm 2012, Bà HTMD nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 132m^2 thuộc một phần thửa đất số 3167 từ Bà LTĐ. Vị trí phần đất nhận chuyển nhượng từ giáp đường tỉnh 826C, chiều dài hết thửa đất 3167, tiếp giáp liền kề với phần đất ông NTQ nhận chuyển nhượng nêu trên. Năm 2014, Bà D tiến hành nhận chuyển nhượng kết hợp với chuyển mục đích sử dụng phần diện tích trên. Bà D chỉ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích 123m^2. trong tổng diện tích nhận chuyển nhượng. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà HTMD đối với thửa 4943 thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà D với diện tích là 123m^2, căn cứ vào trích đo bản đồ địa chính, có đo đạc thực tế, có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất rõ ràng. Bản trích đo này phù hợp với Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 26/8/2022. Do đó ranh giới của thửa 4943 được dùng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.1.4] Vào năm 2019, Ông ĐTK nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 200m^2 thuộc một phần thửa đất số 3167 từ Bà LTĐ. Vị trí phần đất nhận chuyển nhượng từ giáp đường tỉnh 826C, chiều dài 20m, tiếp giáp liền kề với phần đất Bà HTMD nhận chuyển nhượng nêu trên. Ông K tiến hành nhận chuyển nhượng kết hợp với chuyển mục đích sử dụng phần diện tích trên. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông ĐTK đối với thửa 5554 thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông K với diện tích là 200m^2, căn cứ vào trích đo bản đồ địa chính, có đo đạc thực tế, có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất rõ ràng.

[2.2] Bà HTMD, Ông ĐTK, Bà LTCH, Bà LTĐ thừa nhận thời điểm nhận chuyển nhượng, ranh đất thửa đất số 4943 thuộc quyền sử dụng của Bà D được tính từ ranh tường nhà của ông Q kéo ngang qua 5m.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Bà HTMD cho rằng phía ông Q có thông báo với Bà D là chiều ngang đất ông Q là 5.3m. Nên khi Bà D cất nhà vào năm 2021, bà đã chừa ra phần diện tích đất thuộc vị trí A của Mảnh trích đo địa chính

218, không xây nhà ở vị trí này để không tranh chấp với ông Q. Sau khi chừa ra vị trí A, Bà D tiến hành xây dựng nhà trong phạm vi 05m này, chứ hoàn toàn không có lấn sang phần đất thuộc vị trí C và D theo Mảnh trích đo địa chính 218. Tuy nhiên ý kiến của Bà D liên quan đến ông Q không được ông Q thừa nhận và Bà D cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Ông Q trình bày tại phiên tòa là thửa đất 4120 thuộc quyền sử dụng của ông, ông Q cất nhà trong phạm vi thửa đất, có chiều ngang là 05m, hoàn toàn không có nói với Bà D là chiều ngang thửa đất của ông là 5.3m.

[2.4] Năm 2020, khi Ông K xây hàng rào trên thửa đất 5554 nhưng bị phản đối nên đã tháo dỡ một phần tường rào. Hiện trên phần đất còn một phần chân cột bê tông có 3 thanh sắt phía trên. Bị đơn cho rằng, sau khi xây lại hàng rào có trừ hao chiều dài một cục gạch, khoảng 7cm, vẫn nằm trong phạm vi đất của bị đơn. Bà D trình bày từ điểm mốc 5.3m phía ông Q nối thẳng với điểm mà Ông K chừa ra 3cm cho Bà D là đủ chiều ngang đất Bà D. Lời trình bày này của Bà D không được bị đơn thừa nhận. Thời điểm năm 2020, các bên không thỏa thuận xác định lại ranh giới ở vị trí điểm mốc nhà Ông K. Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào thỏa thuận ban đầu phạm vi quyền sử dụng đất của Bà D được tính từ ranh tường nhà ông Q tính qua với chiều ngang là 5m.

[2.5] Năm 2021, khi Bà D xây nhà, Bà D đã chừa ra, không xây dựng trên vị trí A (1m^2) phần giáp ranh liền kề với ông Q. Hiện trạng phần chừa ra vẫn là đất trống. Từ điểm mốc chừa ra đó, Bà D đo chiều ngang thửa đất 5m và tiến hành xây dựng. Theo Mảnh trích đo địa chính, chiều ngang 5m mà Bà D cho rằng là thuộc quyền sử dụng của bà có bao gồm luôn vị trí C (0.6m^2) thuộc quyền sử dụng của Ông ĐTK và vị trí D (0.5m^2) thuộc quyền sử dụng của Bà LTĐ. Như vậy, việc Bà HTMD xây nhà, trong đó một phần công trình xây dựng tọa lạc trên thửa đất 5554 và 3167 là không phù hợp, nên yêu cầu khởi kiện của Bà D về việc buộc Ông ĐTK, Bà LTCH, Bà LTĐ chấm dứt hành vi cản trở Bà HTMD thực hiện quyền của chủ sử dụng đất là không có căn cứ. Đồng thời, yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất của Ông ĐTK và Bà LTĐ được chấp nhận.

[2.6] Xét thấy đây là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất liền kề, diện tích không lớn, trên đất có công trình xây dựng của Bà D. Tuy công trình chưa hoàn thiện, nhưng đổ móng, lên tường, kết cấu vững. Nếu buộc vợ chồng Bà HTMD tháo dỡ nhà trả đất cho Ông K, Bà Đ thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu phần còn lại của căn nhà. Bà D, Ông K không yêu cầu trưng cầu Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh LA trực thuộc Sở xây dựng tỉnh LA tiến hành giám định, và lên phương án tháo dỡ. Do đó, Hội đồng xét xử buộc Bà HTMD, Ông H có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí C (0.6m^2), D (0.5m^2) với số tiền là: 12.838.800 đồng + 2.884.000 đồng=15.722.800 đồng; Bà HTMD, Ông H được quyền sử dụng đất tại vị trí C (0.6m^2), D (0.5m^2).

[2.7] Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định với số tiền 14.600.000 đồng. Bà HTMD phải chịu và nộp đủ.

[2.8] Về án phí:

Bà HTMD và ông Nguyễn Trung Hiếu phải chịu 786.140 đồng án phí trả lại giá trị quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí do yêu cầu buộc đương sự chấm dứt hành vi cản trở quyền của chủ sử dụng đất không được chấp nhận. Tạm ứng Bà D có nộp 4.775.000 đồng theo biên lai 0011366 ngày 22/11/2022 và 0013044 ngày 21/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, chuyển sang án phí là 1.086.140 đồng. Trả lại cho Bà HTMD số tiền tạm ứng còn lại là: 3.688.860 đồng.

Trả lại Ông ĐTK số tiền tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai số 0011617 ngày 03/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 227; Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 158, 169, 170, 175 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà HTMD về việc buộc Ông ĐTK, Bà LTCH, Bà LTĐ bồi thường thiệt hại số tiền là 179.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà HTMD về việc buộc Bà LTCH, Ông ĐTK và Bà LTĐ phải chấm dứt hành vi cản trở Bà D thực hiện quyền của chủ sử dụng đất. Cụ thể là chấm dứt hành vi cản trở Bà D thi công, xây dựng nhà trên thửa 4943, tờ bản đồ số 4, diện tích 123m^2 tại Ấp T, xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông ĐTK, Bà LTĐ về việc buộc Bà HTMD trả lại quyền sử dụng đất.

5. Buộc Bà HTMD, ông Nguyễn Trung Hiếu có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 0.6m^2 tại vị trí C theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 26/8/2022 cho vợ chồng Bà LTCH, Ông ĐTK số tiền là: 12.838.800 đồng (mười hai triệu tám trăm ba mươi tám nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Buộc Bà HTMD, ông Nguyễn Trung Hiếu có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 0.5m^2 tại vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 26/8/2022 cho vợ chồng Bà LTĐ, Ông TVN số tiền là: 2.884.000 đồng. (hai triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Bà HTMD, ông Nguyễn Trung Hiếu được tiếp tục sử dụng, quản lý phần diện tích đất là 0.6m^2 thuộc một phần thửa đất 5554, tờ bản đồ 3, loại đất ONT, đất tại xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA thể hiện ở vị trí C (0.6m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện CG cấp cho Ông ĐTK ngày 21/01/2020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH 04807; phần diện tích đất là 0.5m^2 thuộc một phần thửa đất 3167, tờ bản đồ 3, loại đất lúa, đất tại xã ĐT, huyện CG, tỉnh LA thể hiện ở vị trí C (0.5m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện CG cấp cho Bà LTĐ ngày 21/7/2008, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là H 859. Bà HTMD, ông Nguyễn Trung Hiếu tiếp tục sử dụng công trình xây dựng trên vị trí C (0.6m^2), D (0.5m^2) nêu trên. Công trình xây dựng có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện CG ngày 23/3/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 394 ngày 01/12/2022 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức lập.

Vị trí, tứ cận loại đất các phần đất nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính số 218 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 26/8/2022.

8. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

9. Về chi phí tố tụng là 14.600.000 đồng. Bà HTMD phải chịu và đã nộp xong.

10. Về án phí:

Bà HTMD và ông Nguyễn Trung Hiếu phải chịu 1.086.140 đồng. Tạm ứng Bà D có nộp 4.775.000 đồng theo biên lai 0011366 ngày 22/11/2022 và 0013044

ngày 21/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, chuyển sang án phí là 1.086.140 đồng. Trả lại cho Bà HTMD số tiền tạm ứng còn lại là: 3.688.860 đồng.

Trả lại Ông ĐTK số tiền tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai số 0011617 ngày 03/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG.

11. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 hánh 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:
- TAND tỉnh LA;
- VKSND huyện CG;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân