

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 71/2022/DS-ST

Ngày: 30/9/2022

V/v “Đòi lại quyền sử dụng đất và yêu
cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp
luật đối với việc thực hiện quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C, TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiếu

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Quốc Thịnh

- Ông Nguyễn Văn Quyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hữu Xuân Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa: Bà
Ngô Thị Nhật - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố C xét xử
sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 200/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 8
năm 2022 về “Đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất ” theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 141/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2022 giữa các đương
sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1965; Nơi cư trú: 04 Nội
khu 1, KDC N, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm:
1975; Nơi cư trú: Tổ dân phố K1, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa –
Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2287, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD
ngày 08/3/2022 tại Văn phòng công chứng T, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (Có
mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm: 1984; Nơi cư trú: Tổ dân phố
TS, phường BN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm: 1964; Nơi cư trú: Tổ dân phố TS,
phường BN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1970; Nơi cư trú: Tổ dân phố TS, phường BN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 44, diện tích 28.790m², tọa lạc tại tổ dân phố Ngô Mỹ, phường BN, thành phố C, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842620, số vào sổ cấp GCN CH02215 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L, ngày 20/11/2017. Trong quá trình sử dụng đất, bà L phát hiện ông Nguyễn Xuân Q trồng trọt, xây tường rào và chuồng gà lấn chiếm một phần diện tích đất khoảng 5000m², khi bà L rào lại phần ranh giới thửa đất của bà, ông Q có hành vi cản trở, không cho phép bà thực hiện. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân phường BN hòa giải nhưng không thành.

Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q phải tháo dỡ các công trình trên đất đã lấn chiếm gồm có: Hàng rào trụ bê tông dây thép gai, dài 72m, gồm 09 trụ bê tông loại 2m, kết hợp 02 hàng dây thép gai; Hàng rào lưới B40 trụ bê tông và trụ gỗ cao 1.5m, dài 30m; 22 trụ bê tông loại 2m và chuồng gà kết cấu cột kèo gỗ, vách tôn, nền đất, diện tích 17m² để trả cho bà L diện tích đất là 4870.6m² (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2022); và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày:

Thửa đất tranh chấp như nguyên đơn trình bày là thửa đất số 249, tờ bản đồ số 44 (có phần diện tích đất tranh chấp), tọa lạc tại tổ dân phố Ngô Mỹ và Sơn Long, phường BN, thành phố C của ông Nguyễn Xuân Q được nhận tặng cho từ mẹ và cậu ông Q là bà Nguyễn Thị Hồng V và ông Nguyễn Văn T (theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 04/4/2021 là thửa đất có diện tích 28823m², không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thửa đất trên có nguồn gốc của ông bà ngoại ông Q khai phá, đã chết để lại cho bà Vân, ông Tiêu. Năm 2015, ông Q đã tiến hành canh tác trên thửa đất này, có nuôi gà, xây dựng chuồng gà trên phần diện tích đất tranh chấp và làm con đường đi xe máy lên khu đất vào cuối năm 2021. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Q không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V và ông Nguyễn Văn T cùng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 44 (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 04/4/2021), là của cha mẹ khai hoang từ năm 1976 để lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V và ông Nguyễn Văn T. Cha mẹ ông bà canh tác đến ông bà, sau này cho con trai bà Vân là Nguyễn Xuân Q, đất dốc trên 15 độ nên không đóng thuế, cũng không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2015, ông Q đã canh tác trên diện tích đất trên, sau

này ông bà không lên đến thửa đất nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý. Ông bà yêu cầu nguyên đơn phải chỉ ra người đã sang nhượng thửa đất số 200, tờ bản đồ số 44 để xác định ranh giới đất.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về chi phí tố tụng, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không xét. Bị đơn phải nộp án phí Dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất, phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố C nên việc Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Văn T.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Phần diện tích đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 68-2022 Phường BN được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố C đo vẽ ngày 19/9/2022 là 4870.6m², thuộc một phần thửa đất số 200, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại tổ dân phố Ngô Mây, phường BN, thành phố C. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842620, số vào sổ cấp GCN CH02215, cho bà Nguyễn Thị Kim L, ngày 20/11/2017. Như vậy tài sản tranh chấp đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho nguyên đơn.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 249, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại tổ dân phố Ngô Mây và Sơn Long, phường BN, thành phố C, là tài sản do ông bà khai phá, sử dụng từ năm 1976; nguồn gốc được tặng cho từ bà Nguyễn Thị Hồng V, ông Nguyễn Văn T. Theo bản trích đo địa chính do Chi nhánh VPĐKĐĐ C thiết lập thì thửa 249 tờ bản đồ số 44 là thửa đất giáp ranh chứ không phải là thửa đất tranh chấp. Bị đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh đối với quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

[2.2] Các tài sản gắn liền trên đất: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản lập ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, trên thửa đất tranh chấp có các tài sản, gồm:

- Hàng rào trụ bê tông dây thép gai, dài 72m, gồm 09 trụ bê tông loại 2m, kết hợp 02 hàng dây thép gai;
- Hàng rào lưới B40 trụ bê tông và trụ gỗ cao 1.5m, dài 30m;
- 22 trụ bê tông loại 2m;
- Chuồng gà kết cấu cột kèo gỗ, vách tôn, nền đất, diện tích 17m².

[2.3] Các tài sản trên do ông Nguyễn Xuân Q xây dựng, nằm trên phần diện tích đất tranh chấp đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà L. Do đó, việc ông Q xây dựng hàng rào, trụ bê tông và chuồng gà lấn chiếm 4870.6m² vào phần đất của bà L đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là vi phạm khoản 1 Điều 175, khoản 1 Điều 176 của Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần diện tích lấn chiếm cho nguyên đơn.

[2.4] Ngoài ra, thửa đất số 200- Tờ bản đồ số tờ bản đồ số 44 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842620, số vào sổ cấp GCN CH02215, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L, ngày 20/11/2017 nên bà L có toàn quyền sử dụng đất hợp pháp trên thửa đất này, yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với các yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 6.749.000 đồng và không yêu cầu giải quyết nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 166, 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 12, Điều 166 Luật Đất đai;

- Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Xuân Q phải tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất gồm có: Hàng rào trụ bê tông dây thép gai, dài 72m, gồm 09 trụ bê tông loại 2m, kết hợp 02 hàng dây thép gai; Hàng rào lưới B40 trụ bê tông và trụ gỗ cao 1.5m, dài 30m; 22 trụ bê tông loại 2m; Chuồng gà kết cấu cột kèo gỗ, vách tôn, nền đất, diện tích 17m² để trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng diện tích đất 4870.6m² thuộc một phần thửa đất số 200, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại tổ dân phố Ngô Mây, phường BN, thành phố C (theo *Mảnh trích đo địa chính số 68-2022 Phường BN được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố C lập đính kèm*).

2. Buộc ông Nguyễn Xuân Q chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim L đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại tổ dân phố Ngô Mây, phường BN, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842620, số vào sổ cấp GCN CH02215, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 20/11/2017.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Xuân Q phải nộp số tiền 600.000 (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm về “Đòi lại quyền sử dụng đất” và về “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất”.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 28.800.000 đồng (*Hai mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007320 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

3. Quy định:

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, 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.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện nộp chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.749.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim L đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP. C;
- CCTHADS TP. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Thu Hiếu