

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 31/2024/DS-ST

Ngày: 18-6-2024

“Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Liêm.

Ông Cao Hoài Hiem.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Huỳnh Tấn Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 336/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vi Phước T, sinh năm: 1976. Địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng B, sinh năm: 1978, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm: 1984, vắng mặt.

Tất cả ngụ cùng địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vi Phước T trình bày: Ông yêu cầu ông Nguyễn Hoàng B chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Hoàng A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1386 m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông cùng đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03-4-2020, số CS18005.

Lý do yêu cầu: Phần diện tích đất trên ông nhận chuyển nhượng từ bà Trương Ái M là mẹ của ông Nguyễn Hoàng B. Ông B biết rõ việc chuyển nhượng này về tứ cận, diện tích thửa đất và ranh đất, ông B cũng là người nhận tiền chuyển nhượng cùng với mẹ ông B là bà M. Giá chuyển nhượng là 1.110.000.000 đồng, đất trống, không có tài sản trên đất, chỉ có 04 trụ xi măng để xác định ranh đất.

Lúc thỏa thuận nhận chuyển nhượng ông nhằm tưởng đất có chiều ngang 18,06 mét giáp đường đất. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng xong ông mới biết chỉ có 4 mét giáp đường. Ông có nói với bà M là chừa thêm phần đất của bà M và ông mở rộng đất của ông để 02 bên cùng có lối đi ra đường công cộng được rộng hơn, 02 bên sẽ làm tờ cam kết bằng giấy tay. Khi bà M chưa trả lời thì ông được biết đất bà M không giáp đường công cộng nên 02 bên không làm giấy thỏa thuận gì cả.

Đến năm 2022, vợ chồng ông làm hàng rào thì bị ông B ngăn cản. Lý do khi mẹ ông B chuyển nhượng phần đất khác giáp ranh với đất của ông thì không được, do không có lối đi ra đường công cộng, nếu muốn ra đường công cộng thì phải qua đất của ông hoặc phần còn lại của đất bà M. Lúc này, ông B nại ra rằng mẹ ông B không có chuyển nhượng phần diện tích lối đi cho ông, tức ông phải để lại phần lối đi cho mẹ ông B đủ điều kiện chuyển nhượng phần đất khác.

Ngoài ra, ông B còn cho rằng tại vị trí đất mẹ ông Bảo định chuyển nhượng phải có lối đi khác đi thẳng ra đường công cộng. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính và trên thực tế thì đất của mẹ ông B giáp với đất của người khác mới đến đường công cộng. Từ đó, ông B cho rằng để ông đi khiếu nại khi nào có lối đi ra đường công cộng trên phần đất còn lại của mẹ ông (để mẹ ông chuyển nhượng được đất) thì ông B mới đồng ý cho ông được quyền sử dụng đất.

Ông đã 02 lần đổ vật liệu xây dựng tại đất để làm hàng rào thì bị ông B ngăn cản không cho ông sử dụng đất. Ông làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường A, Ủy ban phường nhiều lần mời làm việc, ông B lúc đến lúc không, khi ông B đến thì ông cũng nêu ra những lý do tương tự như trên và kiên quyết ngăn cản cho ông sử dụng đất.

Với lý do trên, ông yêu cầu ông B chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Hoàng A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1386 m² nói trên.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng B trình bày: Hiện ông đang ngăn cản không cho vợ chồng ông T sử dụng phần diện tích 1386 m² đất nêu trên là đúng. Lý do là vì khi mẹ ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T mẹ ông có chừa phần lối đi có diện tích 23,8 m² trong tổng diện tích diện tích 1386 m² để làm lối đi từ phần đất khác của mẹ ông để đi ra đường công cộng, vấn đề này giữa mẹ ông với ông T có làm tờ cam kết do ông T giữ giấy. Nhưng sau đó ông T là thủ tục chuyển nhượng thì diện tích đất này lại nằm trong giấy đất của ông T. Nay ông không đồng ý cho ông T được sử dụng đất cho đến khi nào ông khiếu nại và mẹ ông được có lối đi từ

đất của mẹ ông ra đường công cộng (để mẹ ông đủ điều kiện chuyển nhượng đất) thì ông mới cho ông T được quyền sử dụng đất. Lẽ ra mẹ ông đi khiếu nại và ngăn cản ông T nhưng do mẹ ông bị bệnh tai biến không đi được nên ông trực tiếp đứng ra ngăn cản việc sử dụng đất của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa phát biểu:

Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 163, 164, 169, 175, 221 của Bộ luật Dân sự; các điều 166 và 203 của Luật Đất đai; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vi Phước T. Buộc ông Nguyễn Hoàng B chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc ông Vi Phước T và bà Nguyễn Thị Hoàng A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1386 m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông T cùng đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03-4-2020.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng B đã được triệu tập hợp lệ đến dự phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng A có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần đất ông Nguyễn Hoàng B xác định đang ngăn cản không cho ông Vi Phước T sử dụng có diện tích 1386 m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông T cùng đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03-4-2020, số CS18005. Đất trống, trên đất có 04 trụ xi măng, không kiểm tra diện tích thực tế.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Vi Phước T thấy rằng: Ông Vi Phước T và ông Nguyễn Hoàng B cùng trình bày thống nhất là ông B có hành vi cản trở việc sử dụng đất của vợ chồng ông T. Cụ thể, ông B ngăn cản không cho vợ chồng ông T đồ vật liệu xây dựng để làm hàng rào trên phần đất có diện tích 1386 m² thuộc thửa đất số 58 nói trên. Đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng ghi nhận nội dung này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.3] Ông B cho rằng khi mẹ ông là bà Trương Ái M chuyển nhượng đất cho ông T, mẹ ông không chuyển nhượng phần diện tích 23,8 m²/1386 m² thuộc một phần của thửa đất số 58 là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông B không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông. Hơn nữa, phần diện tích đất của ông T tiếp giáp với đường công cộng (chiều ngang đất của ông T là 18,06 mét, trong đó có 04 mét giáp đường công cộng). Theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không có lối đi ra đường công cộng thì không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Mặt khác, hợp đồng đã được công chứng; vợ chồng ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1386 m², trong đó có phần diện tích 23,8 m² là hợp pháp. Cho đến nay bà M và ông B không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc cấp giấy đất này.

[3] Từ những nhận định trên thấy rằng, việc ông B ngăn cản vợ chồng ông T sử dụng phần đất có diện tích 1386 m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T là xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông T theo quy định tại các điều 12 và 166 của Luật Đất đai. Hội đồng xét xử cần buộc ông B có nghĩa vụ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc vợ chồng ông T sử dụng phần đất trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 169 của Bộ luật Dân sự.

[4] Như những nhận định trên, toàn bộ đề xuất của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Buộc ông T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 92 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 166 và 188 của Luật Đất đai; Điều 169 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vi Phước T.

Buộc ông Nguyễn Hoàng B chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc ông Vi Phước T và bà Nguyễn Thị Hoàng A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1386 m², thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông T cùng đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03-4-2020, số CS18005.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự: Buộc ông Nguyễn Hoàng B phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả ông Vi Phước T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001510 ngày 05-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông B phải chịu 2.000.000 đồng. Ghi nhận ông T đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông T được hoàn trả lại số tiền 2.000.000 đồng (do ông B nộp).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tx Trảng Bàng;
- CC THADS tx Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu hs vụ án.

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

Lê Thị Vân Quỳnh