

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 406/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

V/v: “Yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở người sử dụng đất,
người sở hữu nhà”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hồng Ngọc

2. Bà Lưu Kim Sáng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai:** Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 490/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở người sử dụng đất, người sở hữu nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 335/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 846/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957

Địa chỉ: A, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** 1. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1986

2. Ông Trần Hoàng D, sinh năm 1977

Địa chỉ: A, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu

Địa chỉ chi nhánh Đ1: B H, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Cẩm H, sinh năm 1987.

(Bà Đ có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Nguyên trước đây cha mẹ tôi là bà Nguyễn Thị T1 (sinh năm 1925) và ông Trần Văn T2 (sinh năm 1920) khi đang còn sống có tạo lập được nhà đất tọa lạc tại số A, phường T, B, Đồng Nai. Sau khi cha tôi mất vào năm 1973, tôi cùng với mẹ tôi sống tại căn nhà trên từ nhỏ, đến khi tôi có con gái là chị Nguyễn Thị Ngọc T thì chị T sống chung với tôi.

Năm 2006, mẹ tôi có làm thủ tục tặng cho đối với phần tài sản của bà và phần tài sản bà thừa kế từ cha tôi là toàn bộ nhà đất nêu trên lại cho tôi, sau đó tôi đăng ký làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với phần tài sản này, ngày 08/6/2006 UBND thành phố B đã cấp cho tôi Giấy chứng nhận số AĐ 897395 đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 9, diện tích 92,2m², tọa lạc tại phường A, phường T, B và phần tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng chiếm 52m² kết cấu tường gạch, cột gạch, mái tôn.

Năm 2015, sau khi mẹ tôi mất, do tôi độc thân sống một mình nuôi con là chị T cho nên bắt đầu từ khoảng năm 2011 khi chị T kết hôn với anh Trần Hoàng D nhưng chưa có chỗ ở ổn định thì tôi có cho hai vợ chồng anh chị ở nhờ cùng tôi tại căn nhà của tôi trên thửa đất 236 ở phường T Thời gian 02 vợ chồng anh chị ở cùng với tôi, nhiều lần yêu cầu tôi thế chấp Quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay tiền để sửa nhà nên tôi đồng ý, nhưng thật chất là anh chị dùng tiền để sử dụng mục đích cá nhân, hiện nay Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của tôi đang thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng A Chi nhánh Đ1.

Từ đầu năm 2023 đến nay anh D và chị T thấy tôi già yếu nên luôn kiếm cớ chửi bới, đánh đập tôi để đuổi tôi ra khỏi nhà, tìm mọi cách như khóa cửa, chốt cửa ngăn không cho tôi vào nhà thuộc quyền sở hữu của tôi, có lần tôi phải nhờ đến cả công an vào can thiệp thì anh chị mới mở cửa cho tôi vào nhà. Về việc này ngày 20/12/2023 tôi đã có đơn gửi đến UBND phường T để yêu cầu hòa giải, ban hòa giải tổ chức hòa giải nhưng anh D và chị T không tham dự hòa giải nên hòa giải không thành.

Nhận thấy việc chị T, anh D có những hành vi ngăn cản tôi sinh sống trong căn nhà đất thuộc quyền sở hữu của tôi, xâm phạm đến quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hợp pháp của tôi là trái với quy định của pháp luật. Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và chồng là ông Trần Hoàng D ra khỏi căn nhà số A tọa lạc tại thửa đất 236, tờ bản đồ số 9, phường T, thành phố B; nay là thửa 236 tờ bản đồ số 135, phường B, tỉnh Đồng Nai, chấm dứt hành vi cản trở người sử dụng đất, sở hữu nhà hợp pháp là bà Nguyễn Thị Đ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến

làm việc, tham gia phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải, phiên tòa nhưng bà T, ông D đều vắng mặt và không có lời khai, ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Á do ông Trần Cẩm H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/10/2015, bà Nguyễn Thị Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 236, tờ bản đồ số 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo khoản vay cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D tại Ngân hàng TMCP Á.

Bà Đ cùng vợ chồng bà T hiện đang sinh sống tại căn nhà thuộc thửa đất số 236 nêu trên. Quá trình sinh sống bà Đ và vợ chồng bà T phát sinh mâu thuẫn nên ngày 20/12/2023 bà Đ có đơn yêu cầu UBND phường T đề yêu cầu hòa giải nhưng không thành. Vì vậy bà Đ nộp đơn khởi kiện buộc vợ chồng bà T ra khỏi nhà.

Nay Ngân hàng TMCP Á trình bày ý kiến đối với vụ án như sau: Ngân hàng TMCP Á là bên nhận thế chấp đối với thửa đất số 236 nhằm bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng bà T. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ là chủ sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 236, Ngân hàng TMCP Á nhận thấy việc tranh chấp giữa bà Đ và vợ chồng bà T phát sinh từ mâu thuẫn gia đình, không làm thay đổi quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 236 mà Ngân hàng TMCP Á đã nhận thế chấp. Vì vậy đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Trần Hoàng D ra khỏi nhà, chấm dứt hành vi cản trở người sử dụng đất, sở hữu nhà hợp pháp của bà Nguyễn Thị Đ, Ngân hàng TMCP Á không có ý kiến. Ngân hàng TMCP Á đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo hướng không ảnh hưởng đến quyền xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Á là bên nhận thế chấp.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I - Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D ra khỏi căn nhà số A tọa lạc tại thửa đất 236, tờ bản đồ số 9, phường T, thành phố B; nay là thửa 236 tờ bản đồ số 135, phường B, tỉnh Đồng Nai, chấm dứt hành vi cản trở người sử dụng đất, sở hữu nhà hợp pháp là bà Nguyễn Thị Đ.

Về chi phí tố tụng, án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, ông D.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, quan hệ tranh chấp được xác định là “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở người sử dụng đất, người sở hữu nhà*” theo khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị Đ là chủ sử dụng đất thửa 236 có diện tích 92,2m², tờ bản đồ số 9, phường T, thành phố B; nay là thửa 236 tờ bản đồ số 135, phường B, tỉnh Đồng Nai và là chủ sở hữu căn nhà có diện tích 52m² gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 897395 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/6/2006. Do vậy bà Nguyễn Thị Đ có đầy đủ quyền của người sử dụng đất và quyền của người sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D không phải là chủ sử dụng thửa 236 tờ bản đồ số 135, phường B, tỉnh Đồng Nai, không phải là chủ sở hữu căn nhà gắn liền với đất tại địa chỉ A, khu phố T, phường B. Theo trình bày của bà Đ và kết quả xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án, xác định hiện nay bà T, ông D đang ở trong căn nhà này.

Bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện cho rằng bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D có những hành vi ngăn cản bà Đ sinh sống trong căn nhà bà Đ; xâm phạm đến quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Đ. Bà Đ buộc bà T, ông D ra khỏi căn nhà số A tọa lạc tại thửa đất 236, tờ bản đồ số 9, phường T, thành phố B; nay là thửa 236 tờ bản đồ số 135, phường B, tỉnh Đồng Nai, chấm dứt hành vi cản trở người sử dụng đất, sở hữu nhà hợp pháp là bà Nguyễn Thị Đ.

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình có nghĩa vụ phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp; đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý, yêu cầu trình bày ý kiến và giao nộp tài liệu chứng cứ, nhiều lần triệu tập bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D đến Tòa án làm việc, tham phiên họp kiểm tra kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng bà T, ông D đều vắng mặt và cũng không có ý kiến trình bày, không giao nộp tài liệu chứng cứ để phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ thu thập được để giải quyết vụ án.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do bà Nguyễn Thị Đ giao nộp và Tòa án thu thập, đủ cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Hoàng D1 đang chiếm hữu không có căn cứ pháp luật đối với nhà đất tại thửa đất 236, tờ bản đồ số 135, phường B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Đ; xâm phạm đến quyền dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà Nguyễn Thị Đ.

Tại khoản 2 Điều 164 của Bộ luật dân sự quy định: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc người khác có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ là có sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 1.000.000đ (một triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ được chấp nhận, nên bị đơn bà T, ông D1 phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đã tạm ứng chi phí tố tụng, nên bà T, ông D1 phải hoàn trả chi phí tố tụng cho Ngân hàng với số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng).

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Đ được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 158, 163, 164, 165, 181, 189, 190, 191 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 11, Điều 26 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 3, Điều 7, Điều 10 của Luật nhà ở năm 2023;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D ra khỏi căn nhà số A tọa lạc tại thửa đất 236, tờ bản đồ số 135 (tờ bản đồ số 9, phường T cũ), phường B, tỉnh Đồng Nai; chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà Nguyễn Thị Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Trần Hoàng D phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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:

- Đương sự;
- VKSND KV1-ĐN;
- Phòng THADS KV1-ĐN;
- Lưu.

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

Phạm Ngọc Quyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Hội thẩm nhân dân Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Ngọc Quyền

