TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7** **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **02**/2025/DS-ST
Ngày: 10-7-2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở...

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trung Thành

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Kim Anh

Ông Võ Thanh Anh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ - Thư ký.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2022/TLST-DS ngày 07/12/2022 về việc *"*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu*"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Thị N, sinh năm 1965, địa chỉ: thôn P, xã C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nhật D, sinh năm 1964, địa chỉ: thôn P, xã C, thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt.

- Bị đơn: ông Bùi Văn S, sinh năm 1958, địa chỉ: thôn P, xã C, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Nhật D, sinh năm 1964, địa chỉ: thôn P, xã C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn bà Lương Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Nhật D trình bày:

Năm 2004, bà N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Trái là mẹ ruột của ông Bùi Văn S, Bùi Văn N với diện tích đất là 360 m^2 có giấy chuyển nhượng viết tay. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên thống nhất điều chỉnh diện tích đất chuyển nhượng là 388,5 m^2, có trính lục bản đồ kèm theo. Sau khi UBND xã Tam Đàn lập đầy đủ thủ tục chuyển nhượng, đến tháng 01 năm 2005, UBND huyện Phú Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 114922 ngày 27/4/2005 cho bà Lương Thị N đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 18, diện tích 388,5 m^2. Sau khi được cấp đất gia đình bà sử dụng, canh tác trên thửa đất và xây bờ rào lưới B40 trên mốc giới bờ rào cũ ông Bùi Văn S đã làm trước đây.

Năm 2021, ông Bùi Văn S tự ý rào cổng ngõ không cho gia đình bà vào sản xuất. Bà đã làm đơn báo cáo chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết, buộc ông Bùi Văn S tháo dở các cây tre rào chắn cổng ngõ vào đất của bà; chấm dứt hành vi cản trở bà sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Hiện nay các cây tre rào chắn cổng ngõ vào đất của gia đình ông đã hư hỏng không còn nữa và ông S chiếm dụng luôn thửa đất, không cho gia đình ông sử dụng và trồng cỏ trên đất. Vì vậy, ông bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Bùi Văn S chấm dứt hành vi cản trở, trả lại diện tích đất đã chiếm dụng cho gia đình ông theo kết quả đo đạc là 312,5 m^2 tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 18. Đối với diện tích cỏ ông S trồng không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất sau này nên ông không yêu cầu giải quyết.

Đối với bị đơn ông Bùi Văn S: Sau khi thụ lý vụ án, tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng nhưng ông S không hợp tác, không tham gia tố tụng tại tòa án. Tại biên bản ghi lời khai ngày 26/5/2025, Tòa án lấy lời khai của ông S nhiều nội dung liên quan đến vụ án. Tuy nhiên, ông S chỉ trình bày nội dung đã ghi trong biên bản mà không trình bày thêm bất cứ nội dung nào khác. Theo nội dung biên bản ghi lời khai, ông S yêu cầu bà Lương Thị N cung cấp đầy đủ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông S cho rằng hộ bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Lương Thị N 388,5 m^2 đất vườn thuộc thửa đất 427, tờ bản đồ số 18 chứ không chuyển nhượng đất ở. Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông S chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ 18 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N ngày 27/4/2005 thì ông S không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật D trình bày: Ông là chồng của bà N, thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông, do bà N đứng tên. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các trình tự thủ tục tố tụng, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự khi tham gia tố tụng. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ, bị đơn không thực đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 158, 163, 164, 165, 169, 223 Bộ luật dân sự; Điều 166 và 203 Luật đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị N. Buộc ông Bùi Văn S chấm dứt hành vi cản trở bà N sử dụng đất, trả lại cho bà N diện tích đất 312,7 m^2 thuộc thửa đất thửa đất số 649, tờ bản đồ 18, địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Yên, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ và ý kiến của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Lương Thị N khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn S chấm dứt hành vi cản trở bà thực hiện quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể là: buộc ông Bùi Văn S chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, trả lại cho bà diện tích đất đã chiếm dụng. Việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện nằm trong phạm vi tranh chấp đất đai. Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Bùi Văn S có nơi cư trú tại thôn Phú Yên, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Bùi Văn S được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Hộ bà Nguyễn Thị T được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 269134, do Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp ngày 08/4/1996, trong đó có thửa đất số 427, tờ bản đồ số 18. Năm 2004, bà T chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 427, tờ bản đồ số 18 cho bà Lương Thị N có viết "Giấy chuyển nhượng đất ở" vào ngày 3/8/2004, được sự đồng ý của các con bà Trái là ông Bùi Văn S và Bùi Nhi. Sau đó bà Nguyễn Thị T và bà Lương Thị N thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và được UBND huyện Phú Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 114922 ngày 27/4/2005 cho bà Lương Thị N đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 18, diện tích 388,5 m^2, loại đất trồng cây lâu năm.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Lương Thị N là đúng quy định của pháp luật nên bà N được thực hiện quyền sở hữu đối với thửa đất nói trên. Sau khi được cấp đất gia đình bà N sử dụng canh tác trên thửa đất từ năm 2005 không có ai tranh chấp, đến năm 2021, ông Bùi Văn S tự ý cản trở gia đình bà Lương Thị N thực hiện quyền sở hữu đối với thửa đất nói trên.

Ông S cho rằng bà Nguyễn Thị T chỉ chuyển nhượng đất vườn chứ không chuyển nhượng đất ở và thực tế bà Lương Thị N nhận chuyển nhượng 388,5 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 427, tờ bản đồ số 18 là phù hợp. Theo hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất 427, tờ bản đồ số 18 nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là thửa 649, tờ bản đồ số 18 là do thay đổi khi tách thửa mới. Ông S lấy các lý do này để cản trở, chiếm dụng quyền sử dụng đất của bà N là không có căn cứ, không đúng pháp luật. Nếu ông S có ý kiến về loại đất chuyển nhượng hoặc có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng thì ông S phải có ý kiến trình bày hoặc khởi kiện để được xem xét giải quyết. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông S không hợp tác và không tham gia tố tụng nên không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[2.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định; thẩm định bổ sung và mãnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính thì thấy: Diện tích thửa đất số 649, tờ bản đồ số 18 có diện tích là 312,7 m^2, ông Bùi Văn S chiếm dụng trồng cỏ với diện tích 20 m^2. Các tài sản còn lại có trên đất là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà N, ông D. Như vậy, ông S có hành vi cản trở, chiếm dụng quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng bà N, ông D là không đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Từ phân tích nhận định nêu trên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị N là có căn cứ, đúng pháp luật. Buộc ông Bùi Văn S chấm dứt hành vi cản trở, trả lại diện tích đất đã chiếm dụng cho bà Lương Thị N, ông Trần Nhật D là 312,5 m^2 thuộc thửa đất số 649, tờ bản đồ 18, địa chỉ thửa đất: thôn Phú Yên, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng. Diện tích ông S trồng cỏ luôn thay đổi, không xác định được giá trị và không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà N, ông D nên không xem xét xử lý.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn S là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị N nên bị đơn ông Bùi Văn S phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản. Bà Lương Thị N đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá nên ông S phải hoàn trả lại cho Bà N.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 và 157 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 158, 163, 164, 165, 169, 223 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 203 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị N.

Buộc ông Bùi Văn S chấm dứt hành vi cản trở, trả lại diện tích đất đã chiếm dụng là 312,5 m^2 cho bà Lương Thị N, ông Trần Nhật D tại thửa đất số 649, tờ bản đồ 18, địa chỉ thửa đất: thôn Phú Yên, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

(*Kèm theo mãnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 07-2024 ngày 03/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam*).

Về án phí: Ông Bùi Văn S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lương Thị N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010568 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Ninh tỉnh Quảng Nam.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Văn S hoàn trả lại cho bà Lương Thị N chi phí thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 7.062.000 *(Bảy triệu không trăm sáu mươi hai nghìn)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (10/7/2025); đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND Thành phố Đà Nẵng*
- *VKSND Khu vực 7-Đà Nẵng;*
- *Phòng THADS Khu vực 7-Đà Nẵng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, án văn.*

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

(Đã ký)

Lê Trung Thành