

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – TÂY NINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Vĩnh Thế**.

2. Ông **Nguyễn Thanh Văn**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Hữu Tuấn** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Đặng Ngô Anh Thư** – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 26/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2026/QĐST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trịnh Thị Kim O**, sinh ngày 09/02/1979, CCCD số 079179029000, do Cục Cảnh sát cấp ngày 18/5/2022; Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: **Số D, khu phố F, đường T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh**; Địa chỉ liên hệ: **Số A, đường N, khu đô thị V, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh** (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Huy H**, sinh ngày 10/5/1998, CCCD số 031098007369, do Cục Cảnh sát cấp ngày 12/8/2021; Địa chỉ: **Lầu A, số A, đường N, khu đô thị V, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000203, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2025 tại **Văn phòng C**) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thành T**, sinh ngày 15/01/1986, Thẻ Luật sư số 9657/LS do Liên Đoàn luật sư cấp ngày 03/02/2015 (Luật sư **Công ty L**, thuộc **Đoàn luật sư Thành phố H**) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh ngày 20/11/1974, CCCD số 072074004929, do Cục Cảnh sát cấp ngày 25/4/2021; Ông **Nguyễn Văn B**, sinh ngày 25/10/1965, CCCD số 072065005904, do Cục Cảnh sát cấp ngày 09/03/2026; Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh ngày 29/8/1972, CCCD số 072172004103, do Cục Cảnh sát cấp ngày 11/8/2021; Bà **Nguyễn Thị Ngọc Á**, sinh năm 1977; Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1968; Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh ngày 20/02/1982, CCCD số 072082011116, do Cục Cảnh sát cấp ngày 10/5/2021; Ông **Nguyễn Văn Đ1**, sinh ngày 13/10/1977, CCCD số 072077005894, do Cục Cảnh sát cấp ngày 25/4/2021;

Các bị đơn cùng địa chỉ: **ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh**. Bị đơn ông **Đ**, ông **B** và bà **T1** có mặt. Các bị đơn bà **Á**, ông **T2**, ông **T3** và ông **Đ1** vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện ngày 16/01/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/4/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Trịnh Thị Kim O** và người đại diện theo ủy quyền của bà **Trịnh Thị Kim O** là ông **Nguyễn Huy H** thống nhất trình bày:

Bà **O** là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 42, diện tích 462,6m², tọa lạc tại **ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh)**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07146 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T**) cấp ngày 19/9/2022. Nguồn gốc đất do bà **O** nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông **Phan Tấn T4**, sinh năm 1958 và bà **Dương Thị T5**, sinh năm 1958 từ năm 2022. Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà **O** để đất trống. Khi có nhu cầu sử dụng và tiến hành đo đạc thì bị ông **Đ** cùng các đồng bị đơn có hành vi cản trở, không cho tiếp cận đất, thậm chí có hành vi đe dọa, chửi bới và sử dụng hung khí.

Trước đó, vào năm 2023, bà **O** đã khởi kiện ông **Đ** tại Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh), yêu cầu ông **Đ** di dời toàn bộ tài sản ra khỏi thửa đất số 137 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **O**. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà **O** và ông **Đ** đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên ngày 31/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh) ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2023/QĐST-DS.

Để tổ chức thi hành quyết định nêu trên, ngày 17/11/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Tây Ninh) ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 94/QĐ-CCTHADS đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2023/QĐST-DS. Tuy nhiên, sau khi di dời tài sản, đến năm 2025, ông Đ cùng các bị đơn vẫn tiếp tục có hành vi cản trở việc quản lý, sử dụng đất hợp pháp của bà O. Do vậy, nay bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ và các đồng bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà O. Đồng thời, bà O cho rằng các bị đơn gồm bà A, ông T2, ông Đ1 cũng có hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà O nên bà O không đồng ý rút yêu cầu đối với các bị đơn bà A, ông T2 và ông Đ1.

- *Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Thành T trình bày:* Bà O là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 137, tờ bản đồ số 42, diện tích 462,6m², tọa lạc tại ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Về mặt quản lý nhà nước, quyền sử dụng đất của bà O là quyền sử dụng đất hợp pháp, được pháp luật tôn trọng và bảo vệ, được quy định tại Điều 26 của Luật đất đai năm 2024.

Mặc dù, ông Đ cùng các đồng bị đơn thừa nhận bà O là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên vẫn có hành vi cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Theo quan điểm của Luật sư T, hành vi này là trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, vi phạm quy định tại Điều 11 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với ý kiến của ông Đ và các đồng bị đơn cho rằng thửa đất có nguồn gốc của gia đình mình, Luật sư T trình bày nội dung này đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết trước đây và toàn bộ yêu cầu của phía gia đình bị đơn đều không được chấp nhận. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng cũ của thửa đất 137 là có căn cứ pháp luật và đến nay vẫn còn giá trị pháp lý. Đồng thời, bà O không có liên quan đến các tranh chấp trước đây giữa gia đình bị đơn với chủ sử dụng cũ. Do đó, ông Đ và các đồng bị đơn không có căn cứ pháp lý để tự ý cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà O với lý do về nguồn gốc đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà O, yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông Đ cùng các bị đơn di dời tài sản trên đất. Dù yêu cầu khởi kiện bổ sung được bà O đưa ra tại phần tranh luận của phiên tòa sơ thẩm nhưng nhằm giải quyết toàn

diện vụ án, Luật sư **T** đề nghị Hội đồng xét xử thụ lý, xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này.

Đối với các bị đơn gồm bà **A**, ông **T2** và ông **Đ1**, Luật sư **T** cho rằng căn cứ vào lời trình bày của bà **O** và diễn biến thực tế tại địa phương, các cá nhân này có liên quan đến hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà **O**. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc các cá nhân này cùng chấm dứt hành vi vi phạm.

Từ những phân tích nêu trên, Luật sư **T** đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **O**. Buộc ông **Đ** cùng các đồng bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà **O**, đồng thời di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất để trả lại hiện trạng cho bà **O** quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

- *Tại Biên bản hòa giải ngày 09/4/2026 cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ông **Đ** xác định phần đất đang tranh chấp không phải là quyền sử dụng đất hợp pháp của bà **O**, nguồn gốc thửa đất 137 là của gia đình ông, do gia đình ông khai phá, tạo lập và sử dụng từ lâu đời, cụ thể là từ thời cha ông để lại.

Theo ông **Đ**, vào khoảng năm 1948, cụ **Nguyễn Văn B1** (cha chồng của cụ **Nguyễn Thị Đ2**, mẹ của ông **Đ**) có cho cụ **Ngô Thị T6** (là chị họ của cụ **B1**) và cụ **Phan Văn D** một phần đất để cất nhà ở (hình thức cho “ở đậu”, “ở nhờ”). Sau đó đến năm 1962, ông **Phan Văn N** (con của cụ **D**) đi lính và chết, gia đình ông **Phan Tấn T4** (cháu cụ **D**) tiếp tục sinh sống trên phần đất này.

Đến năm 1978, ông **Phạm Văn Đ3** (ông ngoại của ông **Phan Tấn T4**) được ông **Nguyễn Hồng Q** (chồng cụ **Nguyễn Thị Đ2**) cho về cất nhà ở gần khu đất này. Sau khi ông **Đ3** chết vào năm 1986, phần đất được trả lại cho gia đình cụ **Nguyễn Thị Đ2** quản lý. Đến năm 2000, khi ông **Phan Tấn T4** sửa chữa nhà thì gia đình cụ **Nguyễn Thị Đ2** đã ngăn cản và buộc ông **T4** nếu muốn tiếp tục “ở nhờ” trên đất thì phải ký cam kết về việc “ở nhờ”. Ngày 29/9/2000, ông **Phan Tấn T4** ký vào cam kết này, nội dung thể hiện cụ **Nguyễn Thị Đ2** đồng ý cho ông **Phan Tấn T4** ở tạm trên đất và khi nào gia đình cần sử dụng thì ông **Phan Tấn T4** phải di dời, trả lại đất, mọi chi phí do ông **Phan Tấn T4** tự chịu.

Đến năm 2001, khi Nhà nước tổ chức đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ **Nguyễn Thị Đ2** đã tiến hành đăng ký đối với phần đất này. Tuy nhiên, ông **Phan Tấn T4** đã lợi dụng chức vụ áp đặt trưởng để can thiệp vào việc đo đạc, có hành vi cản trở việc đo đất và cắt phần đất mà cụ **Nguyễn Thị Đ2** đã đăng ký để đưa vào phần đất của ông **Phan Tấn T4**.

Sau đó, gia đình cụ **Nguyễn Thị Đ2** đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã **C**, huyện **G**, tỉnh **Tây Ninh** (nay là Ủy ban nhân dân xã **T**, tỉnh **Tây Ninh**). Vụ việc

được hòa giải nhưng không thành và được chuyển lên Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh giải quyết. Ngày 06/01/2004, Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 01/QĐ-UB, bác yêu cầu của cụ Nguyễn Thị Đ2 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn T4. Cụ Nguyễn Thị Đ2 tiếp tục khiếu nại nhưng đến ngày 04/5/2004, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T ban hành Quyết định số 63/QĐ-CT giữ nguyên nội dung quyết định trước đó. Không đồng ý, cụ Nguyễn Thị Đ2 tiếp tục khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh nhưng không được chấp nhận. Sau đó kháng cáo nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Đ cho rằng, việc ông Phan Tấn T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng cho bà O, vụ việc này gia đình ông Đ hoàn toàn không biết. Chỉ đến khi bà O khởi kiện ông Đ vào năm 2023 thì gia đình ông Đ mới biết thửa đất 137 đã đứng tên bà O.

Ông Đ trình bày thêm, mặc dù hiện nay bà O đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng gia đình ông Đ vẫn cho rằng nguồn gốc đất là của gia đình mình, do cha ông để lại, nên mong muốn được giữ lại để làm nơi tưởng nhớ tổ tiên. Đồng thời, ông Đ cũng trình bày việc đã từng xảy ra sự việc đau thương trên thửa đất này, cụ thể là ông Nguyễn Văn R (con ruột của cụ Đ2) đã chết tại đây trong quá trình giữ đất, còn ông Phan Tấn T4 bị xử lý hình sự liên quan đến vụ việc này. Từ những lý do trên, ông Đ bày tỏ nguyện vọng được nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ bà O.

Ngoài ra, ông Đ và các bị đơn cho rằng bà A, ông T2 và ông Đ1 không có hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà O nên không đồng ý việc đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Trường hợp bà O rút yêu cầu đối với các cá nhân này thì ông Đ và những bị đơn còn lại đồng ý chấm dứt hành vi cản trở đối với bà O.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 09/4/2026 các bị đơn ông B, ông T3 và bà T1 thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông Đ. Tại phiên tòa, ông B và bà T1 thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông Đ, không bổ sung gì thêm.

- Các bị đơn bà A, ông T2 và ông Đ1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không tham gia các buổi làm việc, phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử, việc vắng mặt không có lý do và không trình bày ý kiến, xem như các bị đơn bà A, ông T2 và ông Đ1 từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: (i) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; (ii) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; (iii) Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 và 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng các bị đơn vắng mặt, chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024; Các Điều 163, 164, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **O** về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất” đối với ông **D**, bà **A**, ông **B**, ông **T2**, ông **T3**, ông **D1** và bà **T1**.

Buộc ông **D**, ông **B**, ông **T3** và bà **T1** chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng thửa đất của bà **O** đối với phần đất diện tích 462,6m², thửa đất số 137, tờ bản đồ số 42, tại **ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 514902, số vào sổ cấp GCN: CS 07146 ngày 19/9/2022 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho bà **O** đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà **O** về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất” đối với bà **A**, ông **T2** và ông **D1**. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung do thực hiện sau thời gian Tòa án tiến hành phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Án phí, chi phí tố tụng được tính 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bà **O** khởi kiện yêu cầu ông **D** cùng các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 42, diện tích 462,6m², tọa lạc tại **ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh**, là thửa đất mà bà **O** cho rằng mình có quyền

sử dụng hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

Xét thấy, nội dung tranh chấp phát sinh từ việc nguyên đơn yêu cầu bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của mình trước hành vi bị cho là cản trở trái pháp luật từ phía các bị đơn. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét về thẩm quyền theo cấp và theo lãnh thổ, các bị đơn cư trú tại **ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh**, nên căn cứ các Điều 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Các bị đơn bà **A**, ông **T2**, ông **Đ1** và ông **T3** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định pháp luật.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về quyền sử dụng đất của bà **O, Hội đồng xét xử xét thấy:**

Bà **O** là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 42, diện tích 462,6m², số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 07146, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T**) cấp ngày 19/9/2022. Giấy chứng nhận này hiện chưa bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ hoặc chỉnh lý theo trình tự luật định, nên vẫn còn nguyên giá trị pháp lý.

Tại Biên bản hòa giải ngày 09/4/2026 cũng như trong quá trình xét xử công khai tại phiên tòa, các bị đơn gồm ông **Đ**, ông **B**, ông **T3** và bà **T1** đều thừa nhận bà **O** là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sự thừa nhận này là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Đồng thời, Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất.

Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các bị đơn, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bà **O** là người sử dụng hợp pháp đối

với thửa đất số 137 nêu trên và quyền sử dụng đất của bà O được pháp luật bảo vệ. Mặt khác, Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định, chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó.

[4.2] Về hành vi cản trở của các bị đơn ông Đ, ông B, ông T3 và bà T1: Xét thấy, theo lời trình bày của bà O, khi bà O thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của mình như tiến hành đo đạc, quản lý, sử dụng đất thì bị các bị đơn cản trở, không cho tiếp cận thửa đất, thậm chí có hành vi đe dọa. Tại Biên bản hòa giải ngày 09/4/2026 (bút lục 143 - 144) và tại phiên tòa, các bị đơn ông Đ, ông B và bà T1 đều thừa nhận có xảy ra việc ngăn cản bà O sử dụng đất của ông Đ, ông B, ông T3 và bà T1, với lý do cho rằng đất có nguồn gốc của gia đình bị đơn, quá trình tranh chấp đã diễn ra liên tục nhiều năm trước đó. Trường hợp các bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất có nguồn gốc của gia đình mình thì phải thực hiện quyền khiếu nại, khởi kiện hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo trình tự pháp luật quy định, không được tự ý dùng hành vi cản trở việc quản lý, sử dụng đất của người đang được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Mặt khác, như đã phân tích tại mục [4.1], bà O là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp hợp pháp nên có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, mọi hành vi cản trở trái pháp luật của bị đơn đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà O đều là hành vi xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà O.

Đối với bà Á, ông T2, ông Đ1: Mặc dù, bà O cho rằng các cá nhân này có tham gia cản trở, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà O không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Các bị đơn có mặt cũng không thừa nhận việc những người này có hành vi cản trở. Bản thân các cá nhân này đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng, không có lời khai thể hiện sự liên quan. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong trường hợp này, bà O không thực hiện được nghĩa vụ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu đối với các cá nhân này.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định các bị đơn ông Đ, ông B, ông T3 và bà T1 đã có hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà O, nên cần buộc các bị đơn này chấm dứt hành vi vi phạm. Đối với bà Á, ông T2, ông Đ1, không có căn cứ xác định có hành vi vi phạm nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O đối với các cá nhân này.

[4.3] Về ý kiến của bị đơn liên quan đến nguồn gốc đất và mong muốn nhận chuyển nhượng lại thửa đất: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Đ và các đồng bị đơn cho rằng thửa đất số 137 có nguồn gốc của gia đình bị đơn, do cha ông để lại và quá trình tranh chấp đối với thửa đất này đã diễn ra từ nhiều năm trước. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy các nội dung liên quan đến nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết trước đây.

Cụ thể, theo lời trình bày của ông Đ và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc khiếu nại của gia đình bị đơn liên quan đến quyền sử dụng thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh giải quyết bằng Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 06/01/2004. Sau đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh T ban hành Quyết định số 63/QĐ-CT ngày 04/5/2004 giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại. Không đồng ý, gia đình bị đơn tiếp tục khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhưng không được chấp nhận và bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, hiện nay quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O theo thủ tục luật định. Giấy chứng nhận này hiện chưa bị thu hồi, hủy bỏ hoặc chỉnh lý theo quy định pháp luật nên vẫn có giá trị pháp lý và được pháp luật bảo vệ.

Do đó, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O vẫn còn hiệu lực pháp luật thì các bị đơn không có căn cứ để tự ý cản trở việc quản lý, sử dụng đất của bà O với lý do cho rằng đất có nguồn gốc của gia đình mình. Trường hợp các bị đơn cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì có quyền thực hiện việc khiếu nại, khởi kiện theo trình tự pháp luật quy định, nhưng không được tự mình thực hiện các hành vi cản trở trái pháp luật đối với người sử dụng đất hợp pháp.

Đối với nguyện vọng của ông Đ và các đồng bị đơn về việc được nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ bà O, Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự thỏa thuận dân sự phụ thuộc vào ý chí tự nguyện của các bên. Bà O không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Top of Form

Bottom of Form

[4.4] Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa: Tại phần tranh luận của phiên tòa sơ thẩm, bà O và người đại diện theo ủy quyền của nguyên

đơn có bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bị đơn tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần đất đang tranh chấp.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này trước đó không được bà **O** nêu trong đơn khởi kiện, cũng không được bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như tại phiên tòa, ông **D** và các đồng bị đơn đều xác định các cây trồng trên phần đất tranh chấp thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2026 (bút lục số 122–123) là cây tự mọc và được gia đình bị đơn quản lý và chăm sóc.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của đương sự tại phiên tòa nếu việc thay đổi, bổ sung đó không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Trong vụ án này, yêu cầu buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là yêu cầu độc lập liên quan đến việc xử lý tài sản gắn liền với đất, phát sinh thêm nghĩa vụ và đối tượng phải xem xét, giải quyết, không còn đơn thuần là yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất như nội dung khởi kiện ban đầu của nguyên đơn.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu bổ sung nêu trên đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và chưa được thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật, nên không có căn cứ để xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ông **D**, ông **B**, ông **T3** và bà **T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của bà **O** được chấp nhận. Bà **O** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 163, Điều 164 và Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trịnh Thị Kim O** đối với các bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ**, ông **Nguyễn Văn B**, ông **Nguyễn Văn T3** và bà **Nguyễn Thị T1** về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất”.

Buộc các bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ**, ông **Nguyễn Văn B**, ông **Nguyễn Văn T3**, bà **Nguyễn Thị T1** chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà **Trịnh Thị Kim O** đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 42, diện tích 462,6m², tọa lạc tại **ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** (nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T**) cấp ngày 19/9/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trịnh Thị Kim O** đối với các bị đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc Á**, ông **Nguyễn Văn T2**, ông **Nguyễn Văn Đ1** về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất”.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Văn Đ**, ông **Nguyễn Văn T3**, bà **Nguyễn Thị T1** phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông **Nguyễn Văn B** thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng lệ phí, lệ phí Tòa án, miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí Tòa án theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Bà **Trịnh Thị Kim O** phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0022967 ngày 08/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Tây Ninh. Ghi nhận bà **O** đã nộp xong.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích V