TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 - VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 151/2026/DS-ST
Ngày: 24 - 7 - 2026
V/v: "Chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hậu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thúy Liễu

Bà Thi Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Thị Phượng Liên, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 298/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc "Chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 287/2026/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 15/10/1969 (có mặt);

Địa chỉ: khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ú là bà Trần Thị Việt T, sinh ngày 24/3/1996, địa chỉ: khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long (văn băn ủy quyền ngày 07/8/2025, có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: khóm F, phường N, tỉnh Vĩnh Long

2/ Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1997;

Địa chỉ: khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thanh T3 là bà Trần Thị Việt T, sinh ngày 24/3/1996, địa chỉ: khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long (văn băn ủy quyền ngày 01/12/2025, có mặt).

3/ Ông Nguyễn Công T4, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long

4/ Ngân hàng TMCP Á (A) (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở chi nhánh T6: I Đ, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ú có quyền sử dụng đối với 02 thửa đất 219, diện tích 307.9m² và thửa 217, diện tích 84.6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc nay là khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long, do bà Ú nhận chuyển nhượng từ cháu ruột là bà Nguyễn Thanh T3 từ năm 2018.

Trong quá trình sử dụng đất bà Ú có thể chấp ngân hàng thương mại cổ phần Á (A) để vay vốn vào năm 2019 cho đến nay. Khi sử dụng đất do bà Ú ở xa, không thường xuyên ở trên phần đất này. Do đó ông Nguyễn Thanh T1 người sử dụng đất liền kề với đất bà Ú cũng là cháu (anh cùng cha khác mẹ với bà T3) đã có hành vi ngăn cản bà Ú thực hiện quyền sử dụng đất của mình, không cho cặm trụ làm hàng rào mà còn xô gãy. Ngoài ra ông T1 còn có hành vi nuôi gà, đổ phân bò sang phần diện tích đất thuộc thửa đất 219 diện tích 307.9m² tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ú, khi chưa được sự đồng ý của bà Ú, làm mất vệ sinh gây hôi thối và ô nhiễm.

Ngoài ra bà Nguyễn Thanh T2 là em ruột của ông Nguyễn Thanh T1 còn đứng ra cản trở không cho bà Ú vào nhà và đất của mình, bà T2 cho rằng đây là đất tranh chấp và đứng ra hạn chế quyền sử dụng của bà Ú. Tuy nhiên đối với nhà và đất trên bà Ú đã chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thanh T3 em của ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thanh T2 và sử dụng ổn định không tranh chấp, đến khi bà Ú thế chấp đất để vay vốn tại ngân hàng thì cũng thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật.

Nay bà Ú yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

Buộc ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thanh T2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với thửa đất 219, diện tích 307.9m² và thửa 217, diện tích 84.6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc nay là khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị Ú đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Nguồn gốc 02 thửa đất 219, diện tích 307.9m² và thửa 217, diện tích 84.6m², cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc nay là khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long trước

đây là của cha mẹ chết để lại, sau đó các anh em trong gia đình mới thỏa thuận phân chia đất với nhau. Đối với Quyền sử dụng đất 02 thửa đất này thì anh em đã thỏa thuận giao cho bà Nguyễn Thanh T3 là em cùng cha khác mẹ với ông, ông T1 không có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T3.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà Ú, do ông là anh trong gia đình nhưng khi bà T3 bán đất thì không cho tôi là anh biết và có sự đồng ý của ông.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T3 trình bày: Trước đây khi cha tôi là ông Nguyễn Văn B bệnh sức khỏe yếu, nên có tâm nguyện phân chia rõ ràng các tài sản do cha tôi để lại cho riêng các hàng thừa kế của ông là vợ và các con của ông B. Tuy nhiên chưa làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho riêng từng cá nhân. Sau đó khi cha mất các hàng thừa kế của cha gồm có bà nội là Trần Thị T5, vợ là Nguyễn Thị V, các con là Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thanh T2 và Nguyễn Thanh T3. Tất cả cùng nhau thống nhất thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có văn bản công chứng, chứng thực ngày 29/8/2018, tại Văn phòng C. Tôi đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần di sản tôi được nhận là thửa đất số 217 diện tích 84,6m² và 219 diện tích 307,9m², cùng tờ đồ số 14, đất tọa lạc hiện nay tại khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long. Tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cùng vào ngày 14/9/2018 đứng tên Nguyễn Thanh T3.

Trong quá trình sử dụng đất, tôi có cần tiền để đi học và cũng như lo cho mẹ ruột của tôi là bà Nguyễn Thị V nên tôi có chuyển nhượng lại 02 thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ú (là dì ruột của tôi). Đây là giao dịch tự nguyện tôi không bị bất kỳ ai ép buộc hay cưỡng ép để giao kết hợp đồng, ngoài ra tôi cũng đã nhận đủ tiền giá trị chuyển nhượng từ bà Ú.

Nay ông Nguyễn Thanh T1 ngăn cản việc bà Nguyễn Thị Ú sử dụng nhà và đất thuộc quyền sử dụng của bà Ú, tôi không có ý kiến tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng giữa tôi và bà Ú. Việc ông T1 tự ý ngăn cản người khác thực hiện quyền của mình tôi hoàn toàn không biết và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T4 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Ú và bổ sung thêm trước đây có nhiều lần giữa tôi và ông T1 thỏa thuận cậm trụ ranh làm hàng rào nhưng có nhiều lần ông T1 đã đồng ý và sau đó lại đổi ý không đồng ý thỏa thuận làm hàng rào giữa hai thửa đất và tự ý xô ngã.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông T1 buộc ông T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu bà T2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất thì đại diện của nguyên đơn rút lại yêu cầu.

Bị đơn ông T1 không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T2 vắng mặt không có lý do.

Vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết

vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự thực hiện theo các quy định tại các Điều 26, 39, 68, 70, 71, 72, 73, 196, 205, 208, 209, 210, 211,220 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung giải quyết vụ án vụ án Vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú về việc buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thanh T2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật.

Do đó áp dụng: Khoản 9 Điều 26; Điều 147; 157; 165 và Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Điều 26, 27 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 chấm dứt mọi hành vi cản trở việc quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ú đối với thửa đất số 217 diện tích 84,6m² và thửa đất số 219 diện tích 307,9m², cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long.

Về án phí và chi phí thẩm định định giá các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Ú khởi kiện ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thanh T2 yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định là tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản cụ thể là "Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 169 Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa bà Nguyễn Thanh T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Về quyền sử dụng đất: Bà Ú nhận chuyển nhượng từ bà T3, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T vào ngày 24/12/2018. Quá trình giải quyết vụ án bà Ú, bà T3, ông T1 trình bày nguồn gốc đất này trước đây là của cha ông T1, bà T3 chết để lại các anh em thỏa thuận chia thừa kế và bà T3 được chia 02 thửa đất

số 217 diện tích 84,6m² và thửa 219 diện tích 307,9m², cùng tờ đồ số 14, đất tọa lạc tại khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng, ông T1 không có tranh chấp hay khiếu nại gì về việc phân chia hay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3. Theo lời trình bày bà T3 (BL 46 - 47) việc bà T3 là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, không bị bất kỳ ai ép buộc hay cưỡng ép để giao kết hợp đồng, và bà T3 cũng đã nhận đủ tiền giá trị chuyển nhượng từ bà Ú. Vì vậy, việc bà Ú chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên từ bà T3 là đúng quy định của pháp luật và bà Ú đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh trang 3 vào ngày 24/12/2018 là hợp pháp được pháp luật bảo vệ quyền sở hữu.

- Về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất: Bà Ú là người có quyền sử dụng đất hợp pháp nên có đủ các quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại các Điều 163, 164, 169 Bộ luật Dân sự; các Điều 11, 26 Luật Đất đai quy định:

Điều 163 Bộ luật Dân sự: "1. Không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái pháp luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản"

Điều 164 Bộ luật Dân sự: "1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật.

2. 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 khác buộc người 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."

Điều 169 Bộ luật Dân sự: "Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm.".

Điều 11 Luật Đất đai: Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai "10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật".

Điều 26 Luật Đất đai: Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

"1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất."

Vì vậy, ông Nguyễn Thanh T1 có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Ú với 02 thửa đất số 217 diện tích 84,6m² và thửa 219 diện tích 307,9m², cùng tờ đồ số 14, đất tọa lạc tại khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó, bà Ú yêu cầu ông T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai nên có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thanh T2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất thì tại phiên tòa bà Ú rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà Ú.

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án có thông báo cho ông T1, bà T2 về quyền yêu cầu phản tố, tuy nhiên ông T1 bà T2 không có yêu cầu phản tố, tại phiên tòa ông T1 xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T3. Xét lời trình bày của ông T1 do bà T3 không bàn bạc với ông về việc chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà T3 là người sử dụng đất hợp pháp, có đầy đủ quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào sự đồng ý của các đồng thừa kế khác khi quyền của họ đối với phần đất này đã chấm dứt theo văn bản phân chia di sản.

[4] Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là có sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc bị đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 165; Điều 166 và Điều 227 và khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 163, 164, 175 và Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 11, 26 và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú, buộc ông Nguyễn Thanh T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 217 diện tích 84,6m² và 219 diện tích 307,9m², cùng tờ đồ số 14, đất tọa lạc tại hiện nay tại khóm S, phường L, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh trang 3 cấp ngày 24/12/2018 cho bà Nguyễn Thị Ú đứng tên.

Đình chỉ phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ú yêu cầu bà Nguyễn Thanh T2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Về án phí: Ông Nguyễn Thanh T1 chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định là 4.381.787 đồng, bà Nguyễn Thị Ú đã nộp tạm ứng xong, buộc ông Nguyễn Thanh T1 nộp lại 4.381.787 đồng tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ú.

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, 8, 34, 36, 71, 72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú của đương sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 10, tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phước Hậu

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA