TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **43/**2025/DS-ST.
Ngày: 11 - 8 - 2025.
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Huỳnh Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Huỳnh Thị Thùy Dương

2/ Ông Thái Bình Hòa

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Cao Viết Xuân Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 08 và 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986; trú tại: Số 17/45, tổ 45, phường H, thành phố M, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố C).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1984; trú tại: Số 17/45, tổ 45, phường H, thành phố M, tỉnh D (nay là phường H, C), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1984; thường trú tại: Tổ 4, Phước Lộc B, xã N, tỉnh T – là luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Nam Bắc Sài Gòn - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh X, sinh năm 1969; Trú tại: Số 914/43/22/2 đường Lê Chí Dân, khu phố 1, phường H, thành phố M, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố C).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Quốc V, sinh năm 1991; trú tại: Số 914/43/28, tổ 1, phường H, thành phố M, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố C), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980, trú tại: số 55/10, khu phố 8, phường A, thành phố M, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố C), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1984; trú tại: Số 17/45, tổ 45, phường H, thành phố M, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố C), có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Phước V, sinh năm 1964; trú tại: Số 914/43/22/2 đường D, khu phố 1, phường H, thành phố M, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố C), có mặt.

3.4. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Dương (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh); trụ sở: 63, Lý Tự Trọng, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/11/2024, ngày 04/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T là người sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích đất 73m², thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04 -1 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 10/5/2021.

Nguồn gốc đất là do bà T nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Công T, sinh năm 1982 và bà Phan Thị Kim X, sinh năm 1986, cùng thường trú tại: số 12/10, tổ 9, KV3, Sông Hậu, Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vào ngày 10/4/2021. Tuy nhiên, sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà X có hành vi ngăn cản bà T thực hiện quyền sử dụng đất như: không cho bà T thực hiện quyền xây dựng, rào lại lối đi, không cho bà T đi vào đất, tự ý để các vật dụng sinh hoạt của bà X trên thửa đất của bà T.

Sau khi phát hiện sự việc, bà T đã yêu cầu bà X phải chấm dứt hành vi trái pháp luật và phải di dời các vật dụng trên đất của bà T, không được ngăn cản việc bà T chuyển nhượng lại đất cho người khác nhưng bà X không thực hiện và có thái độ thách thức bà T. Vì muốn sự việc được giải quyết dứt điểm nên ngày 24/5/2021, bà T và bà Lê Thị Thanh X có lập văn bản cam kết rằng "*bà X cam kết sẽ chấm dứt hành vi cản trở bà X và bà T đồng ý hỗ trợ 5.000.000 đồng để bà X dọn dẹp những vật dụng trên phần đất của bà T và bà T đồng ý hỗ trợ thêm 2.000.000 đồng tiền tháo mở cửa ra vào được thông thoáng và không cản trở đi lại lối đi chung từ đất của bà T đến giáp đường nhựa*".

Sau khi ký bản cam kết thì bà T đã chuyển cho bà X 5.000.000 đồng nhưng bà X vẫn không thực hiện các nội dung đã cam kết và tiếp tục có hành vi cản trở bà T thực hiện các quyền hợp pháp của người sử dụng đất.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Thanh X như sau:

- Chấm dứt các hành vi cản trở bà T thực hiện các quyền hợp pháp đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 tọa lạc tại phường H, thành phố M, tỉnh D.

- Buộc bà Lê Thị Thanh X phải di dời các tài sản của bà X trên thửa đất số 165 để trả lại hiện trạng ban đầu cho bà T.

- Buộc bà Lê Thị Thanh X phải trả lại cho bà T số tiền 5.000.000 đồng tiền mà bà T đã hỗ trợ cho bà X nhưng bà X không thực hiện như cam kết.

Ngày 25/11/2024, bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện bổ sung như sau:

Vào khoảng tháng 4/2024, trong quá trình bà T kiểm tra hiện trạng đất và tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì bà T phát hiện bà X không chỉ chiếm dụng quyền sử dụng đất của bà T mà còn lấn chiếm, rào chắn và chiếm dụng toàn bộ lối đi chung từ thửa đất số 165 tờ bản đồ số 04 -1, địa chỉ: phường H, thành phố M, tỉnh D của bà T ra tới đường nhựa là khoảng 60 m^2 (chiều ngang khoảng 02 mét, chiều dài khoảng 30 mét).

Bà X đã có hành vi gây khó khăn, cản trở đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất, cụ thể là quyền về lối đi qua của bà T nên bà T phải khởi kiện bổ sung tới Tòa án để giải quyết triệt để tranh chấp, cụ thể:

- Buộc bà Lê Thị Thanh X chấm dứt hành vì trái pháp luật là hành vi lấn chiếm đường đi chung, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất cụ thể là quyền về lối đi qua đối với bà Nguyễn Thị T tại phần đường đi chung có diện tích khoảng 60m^2 (chiều ngang 02 mét, chiều dài 30 mét).

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/4/2023, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 24/5/2021, bà Trung nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất có diện tích đất 73m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04 -1 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thu Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 10/5/2021 cho ông Nguyễn Thanh H bằng "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất". Hợp đồng đặt cọc có nội dung về phạt cọc như sau:

"Điều 3: Cam kết chung

[...]

3.3 Đền cho bên B gấp 03 (ba) lần số tiền đặt cọc khi bên A không thực hiện đúng Điều 2 trong hợp đồng này, đất bị tranh chấp và với bất kỳ lý do gì mà không ký chuyển nhượng sang tên cho bên B."

Thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên, bà T và ông H đến vị trí thửa đất để kiểm tra thực tế. Khi đó bà T phát hiện bà Lê Thị Thanh X ngang nhiên kéo hàng rào, ngăn lối đi chung và sử dụng thửa đất số 165 để chứa các vật dụng của gia đình bà X mà chưa được sự đồng ý của bà T.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất cho ông H được thực hiện đúng đắn, tránh việc phải bị phạt cọc, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà X chấm dứt hành vi vi phạm nhưng không nhận được sự hợp tác.

Đến ngày 24/5/2021, hai bên đạt được thỏa thuận. Bà X đồng ý tự nguyện di dời các vật dụng ra khỏi thửa đất, tháo dỡ hàng rào và chấm dứt vi phạm. Bà T đồng ý hỗ trợ bà X 7.000.000 đồng. Bà T có ghi nhận cam kết của bà X bằng "Văn bản cam kết về việc sử dụng lối đi chung" (nộp kèm) có chồng bà X là ông Nguyễn Phước V và người làm chứng tên Nguyễn Thanh S cùng ký.

Để thực hiện các nội dung trong văn bản cam kết nêu trên, bà T đã giao cho bà X đủ số tiền 7.000.000 đồng.

Căn cứ "Văn bản cam kết về việc sử dụng lối đi chung" đã ký; căn cứ việc bà X đã nhận tiền hỗ trợ mà không có ý kiến gì khác nên đủ cơ sở tin rằng mọi việc đã xử lý xong, không còn tranh chấp nữa nên bà T tiếp tục yêu cầu ông H thanh toán đợt 2 (30/6/2021) như Hợp đồng đã ký. Ông H yêu cầu được kiểm tra lại thửa đất một lần nữa để đảm bảo việc bà X đã di dời, tháo dỡ hàng rào, chấm dứt mọi tranh chấp.

Tuy nhiên, khi bà T đến kiểm tra thì bà X vẫn chưa thực hiện bất cứ việc di dời tháo dỡ nào để trả lại thửa đất như đã hứa. Ông H từ chối thanh toán tiếp vì đất vẫn đang tranh chấp với bà X và yêu cầu bà T phải phạt 300.000.000 đồng do vi phạm mục 3.3 Điều 3 của Hợp đồng.

Để giảm thiểu tối đa thiệt hại xảy ra, bà T đã nhiều lần xin gia hạn thời hạn ký hợp đồng với ông H để tiếp tục thuyết phục bả X chấm dứt hành vi vi phạm để bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H và không bị phạt cọc.

Tuy nhiên, bà X rất cố chấp, bất chấp và xem thường pháp luật, tiếp tục vi phạm mà không có bất cứ sự hợp tác nào. Không còn cách nào khác, bà T phải tìm mọi cách để thương lượng số tiền phạt cọc với ông H.

Đến ngày 02/7/2021 ông H đồng ý giảm số tiền phạt từ 300.000.000 đồng còn lại 200.000.000 đồng. Bà T thống nhất, bà T đã thanh toán đủ và chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đã ký.

Các hành vi vi phạm của bà X nêu trên thuộc trường hợp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng quy định tại 1 Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015

Bà T khởi kiện: Buộc bà Lê Thị Thanh X bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 200.000.000 đồng.

Bản tự khai và đơn phản tố ngày 12/8/2024, bản tự khai ngày 03/8/2022, 13/3/2025, bị đơn – bà Lê Thị Thanh X trình bày:

Ngày 10/4/2001, bà Lê Thị Thanh X và bà Lê Thị Trường A (em ruột đã mất năm 2009) có lập hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất 267m², thuộc tờ bản đồ số 4, thửa số 85, tại tổ 2, khu phố 1, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số 00637, ngày 13/01/2000 của UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố Thủ Dầu Một).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã Tương Bình Hiệp (nay là phường Tương Bình Hiệp) lập tờ trình thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình bà Lê Thị Thanh X quản lý, sử dụng ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất hàng năm đối với diện tích đất 267m^2 (có biên lai và xác nhận đính kèm) nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00637, ngày 13/01/2000, bà Lê Thị Trường A (đã mất) chưa chuyển giao cho bà X, hiện bà X không quản lý, sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng đến nay và không rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang ở đâu. Gia đình bà X đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Tương Bình Hiệp để thông báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận nhưng chưa được giải quyết.

Nguồn gốc diện tích đất mà gia đình bà X hiện nay đang sử dụng là do ông bà để lại, gia đình bà X sinh sống từ trước năm 2001 trên diện tích đất này nhưng để em ruột tôi là bà Lê Thị Trường A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/04/2001, bà X và bà Lê Thị Trường A (em ruột đã mất năm 2009) có lập hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất 267m², thuộc tờ bản đồ số 4, thửa số 85, tại tổ 2, KP 1, Phường Tương Bình Hiệp, TP. Thủ Dầu Một, theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số 00637, ngày 13/01/2000 của UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là TP. Thủ Dầu Một). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã Tương Bình Hiệp (nay là phường Tương Bình Hiệp) lập tờ trình thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai và xác nhận đất không tranh chấp.

Gia đình bà X là người quản lý, sử dụng ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất hàng năm đối với diện tích đất 267m² (có biên lai và xác nhận đính kèm) nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên. Việc đóng thuế đất hàng năm cũng được Ủy ban nhân dân phường Tương Bình Hiệp xác nhận về quá trình đóng thuế hàng năm của bà X.

Bà X khẳng định, từ trước đến nay chưa ký bất cứ hồ sơ nào về việc mua bán, tặng cho, chuyển nhượng gì đối với bà Nguyễn Thị T, liên quan đến 01 phần diện tích đất mà gia đình bà T đang sinh sống, ổn định lâu dài, đóng thuế hàng năm.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T liên quan đến thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 (nếu có), đề nghị Tòa án nhân dân Thủ Dầu Một cho tiến hành xác mình thông tin liên quan tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một để được làm rõ tỉnh xác thực, bởi cho đến nay bà X vẫn nhận được thông báo đóng thuế đất hàng năm cho toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất mà gia đình bà X đang quản lý, sử dụng. Toàn bộ dữ liệu cơ quan thuế đều ghi nhận từ trước đến nay, xác định bà X là người có nghĩa vụ nộp thuế với cơ quan nhà nước liên quan đến toàn bộ diện tích đất đang do bà X quản lý, sử dụng ổn định lâu nay.

Do đến thời điểm hiện tại, bà X chưa được tiếp cận các thông tin về số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, số tờ bản đồ, số thửa...nên chưa thể làm đơn yêu cầu trưng cầu giám định tính xác thực của giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T (nếu có và đương sự cung cấp cho Tòa) đến Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương.

Đối với các yêu cầu khởi kiện khác trước đây của bà T, bà X đã có bản tự khai cùng toàn bộ chứng cứ gửi đến Quý Tòa, đến nay tôi tiếp tục bảo lưu toàn bộ quan điểm không đồng ý với toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà T.

a) Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 (nếu có), bà X từ trước đến nay không ký bất cứ hồ sơ nào về việc mua bán, tặng cho, chuyển nhượng gì đối với bà Nguyễn Thị T. Do vậy, đề nghị Tòa án tiến hành trích lục thông tin liên quan đến giao dịch chuyển nhượng mà bà Nguyễn Thị T trình bày là có hay không trên thực tế, thời gian nào, hồ sơ thủ tục do cơ quan nào phát hành. Trường hợp có yếu tố làm giả hồ sơ, giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên lai thu nộp thuế (nếu có), thì đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền để xem xét các hành vi "Tội làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức" theo quy định tại Điều 341 của Bộ luật hình sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

b) Về yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Bà X không đồng ý với yêu cầu bồi thường số tiền 200.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị T đưa ra. Việc bà T lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với các cá nhân khác cần được tách riêng ra để giải quyết độc lập liên quan đến tranh chấp đặt cọc nếu có. Thực tế quan hệ giao dịch mua bán này bà X không liên quan và như khẳng định ở trên, bà X không ký bất cứ hồ sơ, giấy tờ nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Do vậy việc bà T tự xác lập các giao dịch dân sự liên quan đến diện tích đất mà gia đình bà X đang ở là không có cơ sở. Điều kiện để xác lập các quan hệ dân sự, trong đó bao gồm đặt cọc, chuyển nhượng là chưa đủ, giao dịch vô hiệu, bà T tự chịu trách nhiệm đối với các cá nhân tham gia giao dịch (nếu có).

c) Về cung cấp thông tin bà Lê Thị Trường A:

Quá trình giải quyết vụ án, bà X đã nộp bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có thông tin của bà Lê Thị Trường A. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng có thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị nguyên đơn cung cấp các giao dịch chứa thông tin của bà Lê Thị Trường A. Điều này là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 6 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về trách nhiệm cung cấp chứng cứ và chứng minh trong tố tụng dân sự: "Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp".

Bà X không đồng ý toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đưa ra.

*Về yêu cầu phản tố: Với các yêu cầu trình bày nêu trên, bà X yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Lê Thị T được cấp đối với phần đất tranh chấp nêu trên.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Phước V trình bày:**

Ông V là chồng của bà Lê Thị Thanh X.

Nguồn gốc diện tích đất mà gia đình bà X hiện nay đang sử dụng là do ông bà để lại, gia đình bà X sinh sống từ trước năm 2001 trên diện tích đất này nhưng để em ruột bà X là bà Lê Thị Trường A đứng tên trên GCNQSD đất.

Ngày 10/04/2001, bà X và bà Lê Thị Trường A (em ruột đã mất năm 2009) có lập hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất 267m², thuộc tờ bản đồ số 4, thửa số 85, tại tổ 2, KPI Phường Tương Bình Hiệp, TP. Thủ Dầu Một, theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số 00637, ngày 13/01/2000 của UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là TP. Thủ Dầu Một). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã Tương Bình Hiệp (nay là Phường Tương Bình Hiệp) lập tờ trình thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai và xác nhận đất không tranh chấp.

Gia đình bà X là người quản lý, sử dụng ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất hàng năm đối với diện tích đất 267m² (có biên lai và xác nhận định kèm) nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên. Việc đóng thuế đất hàng năm cũng được Ủy ban nhân dân phường Tương Bình Hiệp xác nhận về quá trình đóng thuế hàng năm.

Ông V khẳng định có đầy đủ cơ sở pháp lý, tài liệu, chứng từ hợp lệ, đủ điều kiện để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014 hướng dẫn thì hành Luật đất đai. Do đó, ông V không đồng ý với nguyên đơn về việc yêu cầu bà X di dời tài sản trên diện tích đất mà gia đình ông V sinh sống, ổn định từ trước đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào ngày 20/5/2021, ông H có đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T bằng "Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất", để nhận chuyển nhượng thửa đất số 165, tờ bản đồ 04-1, toạ lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do bà T là chủ sở hữu.

Đến ngày 30/6/2021 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T thông báo không thể thực hiện ký công chứng chuyển nhượng cho ông H được vì trên thửa đất bà X có hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

Căn cứ mục 3.3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc: "Đền cho bên B gấp 03 lần số tiền đặt cọc khi bên A không thực hiện đúng Điều 2 trong hợp đồng này, đất bị tranh chấp và với bất kỳ lý do gì mà không ký chuyển nhượng sang tên cho bên B". Ông H yêu cầu bà T hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng.

Bà T đã nhiều lần xin ông H giảm số tiền phạt cọc vì lỗi là ở bà X, bà T không cố tình vi phạm hợp đồng. Ông H đồng ý giảm tiền phạt cọc còn 200.000.000 đồng và nhận tiền "bồi thường cọc" vào ngày 02/7/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Ông S là chồng của bà Nguyễn Thị T, vợ chồng ông S có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1, địa chỉ: phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Ngày 20/5/2021, vợ chồng bà X có nhận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để bán cho ông Nguyễn Thanh H thửa đất nêu trên, hẹn ngày 30/6/2021 thì ký công chứng chuyển nhượng.

Đến ngày 02/7/2021, bà T phải đền cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng do bà Lê Thị Thanh X rào lối đi chung, cản trở việc sử dụng đất của vợ chồng bà T. Nội dung sự việc liên quan ông S thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị T và không có trình bày bổ sung gì thêm.

*Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 73m^2. Qua xem xét thẩm định tại chỗ trên đất có 01 nhà tạm cột gỗ, mái lợp tole xi măng, 01 bồn nước bằng inox chân cột khung thép và 01 cổng sắt rộng 02m, cao 4m của bà Lê Thị T.

*Tại phiên Tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút phần yêu cầu việc việc buộc bị đơn trả lại số tiền 5.000.000 đồng. Các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên, không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận như sau: Ngày 05/01/2007, bà Lê Thị Trường A chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị Thanh P. Ông A và bà P đã được cấp nhật biến động ngày 26/01/2007 vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Trường A đứng tên.

Vào ngày 28/4/2008, bà P và ông A ký chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đỗ Công T. Ông T đã được cấp nhật biến động ngày 09/7/2008 vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đứng tên.

Vào ngày 11/3/2021, ông T cùng vợ là bà Phan Thị Kim X ủy quyền cho ông Đỗ Công T được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 002831, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2021.

Vào ngày 10/4/2021, ông T ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 0046411, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2021.

Vào ngày 10/5/2021, bà Nguyễn Thị T được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07732 đối với phần đất trên. Việc Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07732 đối với phần đất trên tức là quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Trường A được công nhận. Việc nhận chuyển nhượng của bà T là ngay tình và hợp pháp.

Văn bản cam kết ngày 24/5/2021, bà X cũng thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của bà T nên đã đồng ý thỏa thuận, đồng ý di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao trả đất cho bà T và nhận số tiền 7.000.000 đồng (đã nhận 5.000.000 đồng).

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị Trường A và bà Lê Thị Thanh X ngày 10/04/2001 chưa được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực nội dung hợp

đồng, Ủy ban nhân dân cấp huyện chưa thực hiện việc đăng ký biến động nên hợp đồng chưa có hiệu lực.

Việc sử dụng ổn định, lâu dài đất là điều kiện cấp đất đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các phiếu thu thuế không rõ đóng thuế cho thửa đất nào nên không có giá trị chứng minh nên không có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn nên yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ.

Việc bà X để các vật dụng và rào chắn lối đi vào đất của bà T là vi phạm nên cần buộc bà X phải di dời.

Về khoản tiền bồi thường tiền phạt cọc: Bà T ký hợp đồng đặt cọc với ông H nhưng bị bà X gây cản trở. Bà T tìm cách giải quyết ôn hòa, các bên tự nguyện lập "Văn bản cam kết". Bà X đã ký cam kết, nhận tiền, cho thấy bà X hoàn toàn nhận thức được hành vi của mình đang gây trở ngại cho việc bàn giao đất của bà T.

Bà X cố ý không thực hiện cam kết, trực tiếp dẫn đến việc bà T vi phạm hợp đồng với ông H và phải chịu phạt cọc.

Toàn bộ chuỗi hành vi này đã hội đủ các yếu tố cấu thành trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015, do đó yêu cầu của bà T về việc bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tranh luận như sau: Bà X là người nhận chuyển nhượng hợp pháp đất trên từ bà Lê Thị Trường A, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Bà X đã nhận đất và sử dụng ổn định lâu dài, đóng thuế đầy đủ nên Công nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Hội đồng xét xử xét cần xem xét việc cập nhật biến động trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh P vì khoảng thời gian cập nhật biến động này bà P có thể bị tạm giam vì có bài báo viết bà P có 02 tiền án. Việc công chứng hợp đồng giữa bà A và bà T cũng không đảm bảo tính khách quan vì công chứng viên Trịnh Quang N là người vi phạm trong việc công chứng đã bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Về vấn đề bồi thường bị đơn không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà T nên không có trách nhiệm bồi thường. Do vậy bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và Nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật; Bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự. Kiểm sát viên không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục.

Về việc bị đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS07732 ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị T đây không phải là yêu cầu phản tố nên cần phải đình chỉ giải quyết trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

2. Về nội dung: Căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có căn cứ chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị Thanh Xuân phải di dời toàn bộ vật dụng để giao trả hiện trạng đất trống đối với phần đất có diện tích đất 73m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị T. Buộc bà Lê Thị Thanh X chấm dứt hành vi trái pháp luật là cản trở bà Nguyễn Thị T sử dụng lối đi ngang 2m vị trí hướng Đông để vào phần đất trên.

Không chấp yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2001, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê ThịTrường A và bên nhận chuyển nhượng – bà Lê Thị Thanh X vô hiệu.

3. Yêu cầu kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chấm dứt các hành vi cản trở bà T sử dụng đất, lối đi chung vào đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 200.000.000 đồng; Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình và phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn nên quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Hiệp) nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án có thẩm quyền giải quyết là tòa án nơi có bất động sản tranh chấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Căn cứ Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Toà án, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 -Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Ngày 21/10/2024, Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích đất 73m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị T. Tuy nhiên theo hướng dẫn tại công văn

196/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 03/10/2023 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử như sau:

*"**1. Trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nguyên đơn, bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị này có phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập không?***

Trong trường hợp này, cần xác định đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự".

Như vậy theo hướng dẫn nêu trên việc Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố là chưa phù hợp. Do vậy Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bị đơn. Tuy nhiên Hội đồng xét xử vẫn xem xét tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà T.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt các hành vi cản trở bà T sử dụng đất và lối đi chung và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 200.000.000 đồng.

Bà T cho rằng bà T người sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích đất 73m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thu Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị T nên việc bà X có hành vi cản trở bà T sử dụng đất, sử dụng lối đi vào đất là trái pháp luật nên buộc bà X phải chấm dứt.

Bà X cho rằng bà là người sử dụng hợp pháp phần đất nêu trên nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu trên của bà T, xét thấy:

Phần đất có diện tích đất 73m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của bà Lê Thị Trường A. Bà A được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2006, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H19826 ngày 25/12/2006.

Ngày 05/01/2007, bà A chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị Thanh P. Ông A và bà P đã được cấp nhật biến động ngày 26/01/2007 vào giấy chứng nhận quyền sử đất do bà A đứng tên.

Vào ngày 28/4/2008, bà P và ông A ký chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đỗ Công T. Ông T đã được cập nhật biến động ngày 09/7/2008 vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đứng tên.

Vào ngày 11/3/2021, ông T cùng vợ là bà Phan Thị Kim X ủy quyền cho ông Đỗ Công T được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Hợp đồng đã được

Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 002831, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/3/2021.

Vào ngày 10/4/2021, ông T ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 0046411, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2021.

Vào ngày 10/5/2021, bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07732 đối với phần đất trên.

Bà X cho rằng vào năm 2001, bà A có lập hợp đồng tặng cho bà X phần đất này và bà X sử dụng đất từ thời gian năm 2001 đến nay. Bà X xuất trình chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có Ủy ban nhân dân xã Tương Bình Hiệp xác nhận ngày 10/4/2001, xét thấy: Hợp đồng có tiêu đề là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thể hiện giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu mà ghi là giao lại cho chị nên hợp đồng này cũng không thể xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó hợp đồng không thể hiện rõ phần đất thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ai nên nội dung hợp đồng không có giá trị pháp lý. Nếu cho rằng đây là hợp đồng tặng cho thì theo quy định tại Điều 463 BLDS 1995 quy định như sau:

Điều 463. Tặng cho bất động sản

1- Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.

2- Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm nhận tài sản.

Xét hợp đồng ngày 10/04/2001, giữa bà Lê Thị Trường A và Lê Thị Thanh X. Hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tương Bình Hiệp thể hiện nội dung "giấy tờ về quyền sử dụng đất: GCN số 00637 ngày 13/01/2000 của Ủy ban nhân dân thị xã. Về hiện trạng thửa đất: vườn 267m^2, về điều kiện chuyển nhượng: Hiện tại không tranh chấp". Nội dung xác nhận này không mang nội dung chứng thực hợp đồng (các bên ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự không, có tự nguyện không, nội dung hợp đồng có phù hợp pháp luật không…) nên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chưa chứng thực của Ủy ban nhân dân (Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995). Mặt khác hợp đồng phải đảm bảo đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng chưa được đăng ký (Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 1995). Do hợp đồng có nội dung và hình thức không đảm bảo theo quy định pháp luật nên không có giá trị về mặt pháp lý. Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng trên vô hiệu.

Như vậy về mặt pháp lý bà T là người sử dụng hợp pháp phần đất này Điều 12 luật đất đai năm 2013 quy định những hành vi nghiêm cấm như sau:

"Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1….

2…

….

10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật".

Bên cạnh đó Điều 169 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

Điều 169. *Quyền yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản*

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.

Bà T là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được pháp luật bảo vệ. Việc bà X ngăn cản việc bà T sử dụng đất và có hành vi cản trở bà T sử dụng đất và lối đi chung là vi phạm khoản 10 điều 12 Luật đất đai năm 2013 và Điều 169 Bộ luật Dân sự nêu trên. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà X chấm dứt hành vi trái pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000 đồng: Nguyên đơn và ông H thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất nêu trên nhưng bà X tranh chấp. Bà T nhận tiền cọc của ông H mà không chuyển nhượng được nên bà T phải đền cọc cho ông H. Nay bà T yêu cầu bà X phải bồi thường lại cho bà T, thấy rằng: Việc bà T và ông H thỏa thuận chuyển nhượng nhưng bà T bị bà X cản trở việc sử dụng đất dẫn đến việc không thực hiện giao dịch được là hoàn toàn khách quan không thuộc lỗi của bà T nên bà T không phải đền cọc. Bà T đền cọc cho ông H là ý chí tự nguyện của bà T. Bà X cũng không có lỗi trong việc làm cản trở giao dịch vì bà X cho rằng mình sử dụng đất hợp pháp, có đưa ra chứng cứ là hợp đồng tặng cho, khi hợp đồng này chưa bị tuyên vô hiệu thì bà X có quyền tranh chấp. Việc yêu cầu phản tố là quyền của đương sự, pháp luật không cấm nên bà X không phải bồi thường tiền số tiền 200.000.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu.

[3] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, bị đơn được trả lại án phí đối với yêu cầu mà Tòa án đình chỉ giải quyết và phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 691 và 696 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Điều 169 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 166 của Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Toà án;

- 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:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS07732 ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn - bà Lê Thị Thanh X, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

- Buộc bà Lê Thị Thanh X phải di dời toàn bộ vật dụng để giao trả hiện trạng đất trống đối với phần đất có diện tích đất 73m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04-1 tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 10/5/2021 cho bà Lê Thị T.

- Buộc bà Lê Thị Thanh X chấm dứt hành vi trái pháp luật là cản trở bà bà Nguyễn Thị T sử dụng lối đi ngang 2m vị trí hướng Đông để vào đất.

(sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2001, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Trường A và bên nhận chuyển nhượng – bà Lê Thị Thanh X vô hiệu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002789 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố

Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Trung còn phải nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Bị đơn – bà Lê Thị Thanh X phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003220 ngày 16/10/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà X còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị Thanh X phải chịu 2.992.000 đồng (hai triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng). Bà T đã nộp thay bà X nên bà X có trách nhiệm trả lại bà T.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND cùng cấp;
- THA DS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Trần Huỳnh Minh Trí