

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẮNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 127/2023/DS-ST.

Ngày 06-10-2023.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm.

Ông Trần Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham
gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh
Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2022/TLST-DS ngày
07/11/2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng
đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng
9 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lương Đoàn T, sinh năm 1990; địa chỉ: P a, QB, Thành phố
Hồ Chí Minh; Có mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1974; địa chỉ: K P , thị xã Trảng Bàng, tỉnh
Tây Ninh; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh
Lương Đoàn T trình bày:** Anh nhận chuyển nhượng từ chị Võ Thị Thúy N và chị
Nguyễn Thị N3 quyền sử dụng đất diện tích 1.516m², gồm các thửa 679, 680, tờ bản
đồ số 5 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại K P , thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Trước khi
nhận chuyển nhượng đất anh có kiểm tra đất có tranh chấp và đất không có bị quy

hoạch. Nguồn gốc phần đất trên là của chị Lê Thị H, chị H chuyển nhượng cho chị N và chị Nền, có cập nhật biến động trong giấy chứng nhận. Anh nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/12/2020; ngày 21/12/2021, anh chuyển nhượng diện tích đất trên cho em của anh là chị Lương Đoàn Thanh Ngọc; đến ngày 03/3/2022, chị Ngọc chuyển nhượng lại cho anh diện tích đất nêu trên, anh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 22558. Các lần chuyển nhượng đều đã thực hiện đúng thủ Tc theo quy định của pháp luật, các bên đã giao nhận đủ tiền và giao nhận đất. Đến năm 2023, anh có nhu cầu sử dụng đất và rào đất để dễ dàng quản lý thì bị bà Phạm Thị P ngăn cản. Nay anh yêu cầu bà P phải chấm dứt hành vi cản trở anh sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Bị đơn bà Phạm Thị P trình bày: Nguồn gốc phần diện tích đất anh T tranh chấp với bà là của cha mẹ bà cho tặng bà. Năm 2020, bà có nhu cầu vay vốn nên đã thế chấp cho chị Lê Thị H để vay số tiền 70.000.000 đồng thông qua hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, do không có khả năng thanh toán tiền vay cho chị H nên bà chuyển sang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho chị Võ Thị Thúy N và chị Nguyễn Thị Nền để vay số tiền gốc là 300.000.000 đồng nhằm để trả tiền vay và tiền lãi cho chị H, số tiền còn dư lại bà sử dụng. Đến năm 2022, do bà không có khả năng thanh toán tiền lãi và tiền gốc cho chị N và chị Nền nên chị Nền và chị N hỏi ý kiến bà để thế chấp cho người khác số tiền là 800.000.000 đồng, bà đồng ý nhưng khi bà liên lạc với chị N và chị Nền để hỏi về số tiền đã thế chấp thì chị N và chị Nền cắt liên lạc với bà. Sau này bà phát hiện anh T thuê người làm hàng rào xung quanh đất nên bà ngăn cản. Nay bà đề nghị anh T thanh toán cho bà số tiền chênh lệch giữa trị giá đất thực tế trên thị trường và số tiền 800.000.000 đồng, bà sẽ giao đất cho anh T sử dụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố Tng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố Tng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiên hành xét xử đúng trình tự, thủ Tc theo quy định của Bộ luật Tố Tng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Vụ án không có vi phạm tố Tng.

2. Việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 169 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của anh Lương Đoàn T đối với bà Phạm Thị P. Buộc bà P chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của anh T tại diện tích đất 1.516m², gồm các thửa 679, 680, TBĐ 05 (BĐ 2005) tọa lạc tại K P , thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh Tng tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố Tng: Các đương sự trong vụ án đều có mặt tại phiên tòa sơ thẩm và trong quá trình giải quyết vụ án tất cả các đương sự đều thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố Tng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp như sau: Phần đất anh T tranh chấp yêu cầu bà P chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất có diện tích đất 1.516m², gồm các thửa 679, 680, tờ bản đồ số 5 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại K P , thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS22558, Sổ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/4/2022. Tài sản gắn liền với đất: Không có. Anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng tặng cho từ chị Lương Đoàn Thanh Ngọc ngày 03/3/2022; Trước đó, chị Ngọc đã nhận chuyển nhượng từ chị Võ Thị Thúy N và chị Nguyễn Thị Nên vào ngày 21/12/2021 (anh T là người đại diện theo ủy quyền của chị Nên và chị N); Chị Nên, chị N nhận chuyển nhượng từ chị Lê Thị H; Các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho nêu trên đều được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của Luật Đất đai; các bên có giao nhận đất và giao nhận tiền xong và cũng đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P cho rằng bà chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của chị H, chị N, chị Nên. Tòa án đã giải thích quy định của pháp luật về quyền khởi kiện của bà P đối với việc yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng đối với diện tích đất nêu trên là vô hiệu. Tuy nhiên, bà P không khởi kiện và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà.

Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của anh T đối với bà P.

[3] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại các Điều 26, 27 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. Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của anh T được Tòa án chấp nhận.

[5] Chi phí tố Tng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng, anh T nhận chịu nên cần ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 12, 166 Luật Đất đai; các Điều 169 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27 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 yêu cầu khởi kiện của anh Lương Đoàn T “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” đối với bà Phạm Thị P.

Buộc bà Phạm Thị P chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của anh Lương Đoàn T đối với diện tích đất 1.516m², gồm các thửa 679, 680, tờ bản đồ số 5 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại K P , thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: Đông giáp đường đất, dài 5,6m + 12m; tây giáp đất ông Phạm Văn Liễn, dài 4,1m + 12m; nam giáp đất bà Phạm Thị Hương dài 92,47m; bắc giáp đất ông Phạm Văn Rinh, dài 29,5m + 26,62m + 33,96m. Có sơ đồ kèm theo.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị P phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; Anh Lương Đoàn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh T 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026880 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí tố Tng: Ghi nhận anh T nhận chịu **6.000.000 (Sáu triệu) đồng** chi phí **đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh T đã nộp đủ.**

4. Về quyền kháng cáo: Anh T, bà P được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

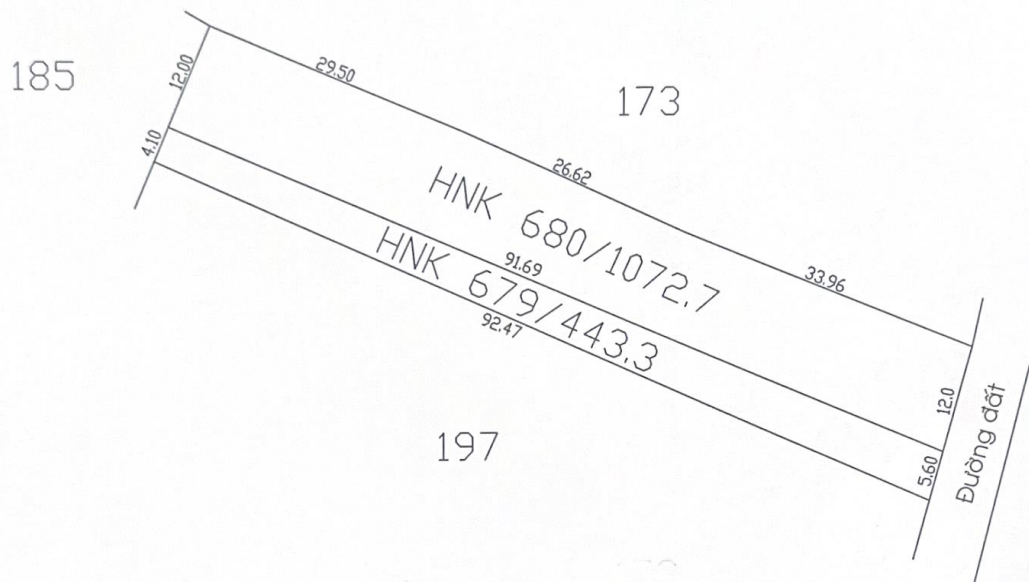
- Dương sự;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Tài

KẾT QUẢ ĐO ĐẠC ÁP LÊN BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

VIỆN KSNĐ TỈNH TÂY NINH
VIỆN KSNĐ THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
Nhận hồ sơ ngày...../...../ 20.....
Số bút lục:.....



Ông Tự tranh chấp với bà Phượng thửa 679, 680 bản đồ 05 (BD 2005)

Kp Lộc Khê, phường Gia Lộc
Diện tích: 1516.0m²
Loại đất : HNK

Ghi chú:

Ranh hiện trạng: _____
Ranh bản đồ: _____

Ngày 12 tháng 02 năm 2023
Người vẽ

Ngày 12 tháng 02 năm 2023
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Hoàng

Nguyễn Thanh Hoàng



Hoàng Văn Phúc

Hoàng Văn Phúc

Phong TNMT.
Lan
Nguyễn Xuân Lan

