

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 75/2024/DS - PT.

Ngày: 03 - 7 - 2024.

V/v tranh chấp về 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 TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**;

ông **Đinh Tấn Long**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Mẫn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:
bà **Phạm Thị Ngọc Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2024/TLPT - DS ngày 03 tháng 5 năm
2024 về “*Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS - ST ngày 05 tháng 3 năm 2024
của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2024/QĐXXPT-DS
ngày 09 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1981; địa chỉ: khối B,
phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo ủy quyền:* bà **Đỗ Thị B**,
sinh năm 1971; địa chỉ: K H, quận H, thành phố Đà Nẵng (*văn bản ủy quyền*
ngày 14 tháng 7 năm 2022).

- Bị đơn: bà **Trần Thị M**, sinh năm 1955. *Người đại diện theo ủy quyền:*
ông **Nguyễn Đức A**, sinh năm 1979 (*theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm*
2024); cùng địa chỉ: khối B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đỗ Thị B**, sinh năm 1971; địa chỉ: K H, quận H, thành phố Đà Nẵng.
2. Bà **Nguyễn Thị Thanh H1**, sinh năm 1976; địa chỉ: Số D H, Tỉnh lộ 9,
xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Nguyễn Thị Phương H2**, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A Đ, phường
T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

4. Ông **Nguyễn Đức A**, sinh năm 1979;

5. Ông **Nguyễn Đức N**, sinh năm 1988;

6. Ông **Nguyễn Trần Đức C**, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: khối B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: bị đơn **Trần Thị M** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên
quan **Nguyễn Đức A**.

Các ông, bà: Bé, Anh có mặt. Những người tham gia tố tụng khác có đơn

xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: thửa đất 130/3, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn, có nguồn gốc là một phần của thửa đất 130, tờ bản đồ số 10, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy chứng nhận*) cho bà Trần Thị M và ông Nguyễn Đức U năm 1997. Sau khi ông U chết, năm 2012, vợ và các con ông U (*trong đó có bà H*) thống nhất lập thủ tục tách thửa 130 thành 05 thửa để tặng cho các con. Bà H được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 130/3 vào năm 2012. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, trên thửa đất 130/3 có một phần nhà (*căn bếp*) và công trình phụ của bà M và bà M đã lập văn bản cam kết với cơ quan có thẩm quyền là “*sẽ tự tháo dỡ ngôi nhà của mình để lấy phần đất cho các con...sau này có kiện tụng tranh chấp tôi sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật...*”. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bà H sửa lại căn bếp cũ thành phòng ở; năm 2017, bà M xây dựng 01 phòng ở trên thửa đất 130/3 (*bà H có phản đối nhưng bà M cho rằng “xây tạm mai kia nó đập xây nhà mới rồi trả đất cho mi”*). Năm 2020, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà Đỗ Thị B, nhưng bà M không tháo dỡ tài sản trên đất. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà M phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên 53,1m² đất gồm: 01 nhà vệ sinh, 01 bếp nấu ăn, 01 phòng ngủ hiện nay ông Nguyễn Đức A đang sử dụng trên phần đất của bà H để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Bà H tự nguyện hỗ trợ chi phí cho bà M 30.000.000 đồng, đã trả 10.000.000 đồng, tiếp tục hỗ trợ 20.000.000 đồng.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: nguyên đơn khai về nguồn gốc đất và quá trình tách thửa đất cho các con và việc bà M cam kết tháo dỡ nhà trên đất để lập thủ tục tách thửa là đúng, nhưng lúc đó gia đình thỏa thuận miệng là cho các con để làm nhà, không được phép chuyển nhượng đất cho người khác. Phía bị đơn yêu cầu bà H phải bồi thường toàn bộ khối tài sản đã xây dựng trên phần đất cho bà M theo kết quả thẩm định giá vào ngày 24/11/2023 thì bà Trần Thị M mới đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau :

- Các ông, bà Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Phương H2, Nguyễn Đức A, Nguyễn Đức N, Nguyễn Trần Đức C cùng trình bày: toàn bộ tài sản có trên thửa đất 130/3, tờ bản đồ số 10, gồm 02 phòng ngủ (*01 phòng ngủ do bà H sử dụng, 01 phòng ngủ do vợ chồng ông Nguyễn Đức A sử dụng*); 01 toilet, 01 nhà bếp sử dụng chung cho cả gia đình, thuộc quyền sở hữu của cha mẹ là ông Nguyễn Đức U và bà Trần Thị M, nên các ông bà không có yêu cầu gì; các ông bà đồng ý giao toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt các tài sản trên cho bà Trần Thị M, đồng ý với quan điểm của bà M, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Nguyễn Thị Phương H2 có ý kiến đề nghị bà Nguyễn Thị Thu H hỗ trợ cho bà Trần Thị M số tiền 30.000.000 đồng để bà M xây dựng lại nhà vệ sinh và phòng bếp bị tháo dỡ.

- Bà Đỗ Thị B trình bày: năm 2021, bà Đỗ Thị B có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất 130/3, tờ bản đồ số 10, việc chuyển nhượng đất có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại

Văn phòng C1 vào ngày 21/9/2020. Sau đó vì bà M tranh chấp nên hai bên không làm thủ tục sang tên cho bà B được. Bà B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS - ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các điều 26, 35, 39 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 5, 166, 170, 179 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 169 Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: *chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Trần Thị M về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”; buộc bà Trần Thị M phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa số 130/3, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m² theo GCNQSD đất số BK724162 ngày 17/8/2012 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; buộc bà Trần Thị M tháo dỡ phần diện tích xây dựng gồm 02 phòng ngủ; 01 chái bếp; khu vệ sinh (tổng cộng là 53,11m²) và tường rào (05md) có trên thửa đất 130/3 của bà Nguyễn Thị Thu H; công nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Trần Thị M số tiền 30.000.000 đồng (bà Trần Thị M đã nhận 10.000.000 đồng). Bà Nguyễn Thị Thu H còn phải tiếp tục hỗ trợ cho bà Trần Thị M số tiền 20.000.000 đồng.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 3 năm 2024, bị đơn Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về thủ lý, giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự

[2.1]. Về tính hợp pháp của kháng cáo và thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm

[2.1.1]. Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Đức A là hợp pháp.

[2.1.2]. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đức A đề nghị hoãn phiên tòa để bổ sung bà Đoàn Thị Thanh T (*vợ ông Nguyễn Đức A*) tham gia tố tụng. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị tiếp tục xét xử. Hội đồng xét xử thấy: bà Đoàn Thị Thanh T đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thông báo về quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, nhưng bà T đã có đơn từ chối tham gia tố tụng (*BL 99 – 102*); trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông A không đưa ra yêu cầu này. Mặt khác, khi làm việc với Tòa án, bà T xác định không có quyền lợi gì liên quan đến đất đai và tài sản đang tranh chấp; tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đức A khẳng định vợ chồng ông và các thành viên trong gia đình vẫn đang ở tại ngôi nhà chính của bà Trần Thị M (*không thuộc phạm vi thửa đất tranh chấp*), bà M và ông A chỉ yêu cầu thôi trả giá trị tài sản trên đất, không đưa ra yêu cầu về lưu cư. Theo đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tôn trọng quyền tự định đoạt của bà T, không chấp nhận đề nghị của ông Nguyễn Đức A về nội dung hoãn phiên tòa để bổ sung bà T tham gia tố tụng.

[2.1.3]. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Về nội dung kháng cáo

Thứ nhất, trong quá trình tố tụng, các đương sự thừa nhận bà M và những người thừa kế của ông Nguyễn Đức U đã tự nguyện phân chia thửa đất số 130, tặng cho bà H thửa đất số 130/3, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn. Trong quá trình lập thủ tục tặng cho này, bà M đã lập văn bản cam kết sẽ tháo dỡ tài sản trên các thửa đất tách ra từ thửa đất 130, tờ bản đồ số 10, tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Đây là các tình tiết, sự việc không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và là cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: bà Nguyễn Thị Thu H được pháp luật bảo vệ quyền của người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 130/3, tờ bản đồ số 10 nói trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H, buộc bà Trần Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà H đối với thửa đất số 130/3, tờ bản đồ số 10 là đúng với quy định tại Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Thứ hai, kết quả thu thập chứng cứ và tranh tụng công khai tại phiên tòa thể hiện trên đất tranh chấp có 02 phòng ở, 01 chái bếp, 01 toilet và tường rào. Trong đó, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận phòng ở của bà H được bà H bỏ chi phí cải tạo từ một phần nhà cũ của bà M để lại; các tài sản còn lại là của bà M. Mặt khác, các đương sự thừa nhận không có cơ sở để xác định trên thực tế tài sản nào là phần nhà cũ của bà M cam kết tháo dỡ, phần tài sản nào là phần mới sửa chữa, xây dựng sau khi bà H được cấp Giấy chứng nhận. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà M phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất (*trong đó có phần tài sản của bà H*) là không phù hợp với tình tiết sự việc, vượt quá phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với bất động sản và vượt quá văn bản cam kết của bà M tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất 130/3, tờ bản đồ số 10.

Thứ ba, các tài sản trên đất vẫn còn giá trị sử dụng; tại phiên tòa, ông A thừa nhận tài sản trên thửa đất số 130/3, tờ bản đồ số 10 tuy gắn liền với ngôi nhà

của bà M đang ở nhưng được xây dựng có kết cấu đơn giản, có thể tháo dỡ được khi cần thiết. Theo đó, Hội đồng xét xử thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc tháo dỡ các tài sản này là không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi kinh tế của các bên.

Thứ tư, tại phiên tòa, ông A thừa nhận và khẳng định toàn bộ tài sản trên thửa đất 130/3, tờ bản đồ số 10 là của bà M, không phải tài sản của vợ chồng ông A; phòng ở của bà H đã được tháo dỡ hết phần mái, chỉ còn các bức tường; hiện nay ngôi nhà chính của bà M (*các thành viên của gia đình đang sử dụng – trong đó có vợ chồng ông A*) không nằm trên thửa đất số 130/3.

Thứ năm, tại phiên tòa, phía nguyên đơn khẳng định có thể nhận tài sản trên đất, nếu bồi trả tiền cho bà M thì không hỗ trợ tiền tháo dỡ tài sản, trong đó có 10.000.000 đồng bà M đã nhận của nguyên đơn.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Đức A, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác định trong tổng giá trị tài sản gắn liền với thửa đất 130/3, bà H có 10% giá trị, 90% giá trị tài sản còn lại là của bà M; giao toàn bộ tài sản gắn liền với 53,1m² đất thuộc thửa đất số 130/3, tờ bản đồ số 10 cho bà Nguyễn Thị Thu H sở hữu; buộc bà Nguyễn Thị Thu H bồi trả giá trị tài sản cho bà Trần Thị M số tiền 84.945.255 đồng, bà M đã nhận của bà H 10.000.000 đồng nên bà H còn phải trả cho bà M số tiền 74.945.255 đồng.

[2.3]. Án phí phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận, bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Đức A.

Vì các lý do trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, các điều 5, 26, 35, 39, 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 5, 166, 170, 179 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 169 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Trần Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức A, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS - ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H về việc buộc bà Trần Thị M chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 130/3, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn, tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (*đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H năm 2012*). Giao toàn bộ tài sản gắn liền với 53,1m² đất gồm: 02 phòng ngủ, 01 chái bếp, 01 khu vệ sinh và tường rào (*diện tích xây dựng 05md*) thuộc thửa đất số 130/3, tờ bản đồ số 10, tại khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam cho bà Nguyễn Thị Thu H sở hữu. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Trần Thị M số tiền 74.945.500 (*bảy mươi bốn triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn, năm trăm*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự và chi phí tố tụng

3.1. *Án phí sơ thẩm*: bà Trần Thị M được miễn. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thu H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001250 ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

3.2. *Chi phí tố tụng*: bà Nguyễn Thị Thu H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3.3. *Án phí phúc thẩm*: bà Trần Thị M, ông Nguyễn Đức A không chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức A 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014442 ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 03 tháng 7 năm 2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Đ;
- THADS thị xã Đ ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng