

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số 14/2025/DS-ST.

Ngày: 29/4/2025.

V/v “*yêu cầu chấm dứt hành vi cản
trở quyền sử dụng đất*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Quỳnh Châu.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Thanh Tùng

Ông Lê Văn Lượng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà tham gia phiên tòa:*
Bà Lê Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 22/4/2025 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thúy V, địa chỉ: B L, Khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Minh H; địa chỉ: Khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (*Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2024*). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn Á; địa chỉ: Khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Thúy V là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất có diện tích 140m²; địa chỉ thửa đất: Khu phố C, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 872847 do Sở T5 cấp ngày 29/9/2021, thửa đất có vị trí, đặc điểm như sau:

+ Phía Đông: Giáp nhà ông Nguyễn Đình N;

- + Phía Tây: Giáp nhà ông Võ Văn Á;
- + Phía Nam: Giáp mương thoát nước.
- + Phía Bắc: Giáp đường L.

Năm 2024, bà Trần Thị Thúy V làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên để làm nhà ở thì ông Võ Văn Á gây sự, cản trở và cho rằng diện tích 140m² là của ông. Hành vi cản trở của ông Á dẫn đến cơ quan chức năng không thể tiến hành đo đạc làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V được, đồng thời bà V không thể xây dựng nhà ở đúng thời gian đã định. Bà V đã đề nghị hoà giải tại Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố Đ nhưng không thành.

Vì vậy, bà Trần Thị Thúy V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Võ Văn Á phải di dời toàn bộ cây cối, đồ đạc, vật dụng ra khỏi thửa đất và trả lại cho bà Trần Thị Thúy V diện tích đất 140 m² (07m x 20m) ông Á đã lấn chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 872847 do Sở T5 cấp ngày 29/9/2021 mang tên người sử dụng đất Trần Thị Thúy V.

Tại phiên toà, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Võ Văn Á phải di dời toàn bộ cây cối, đồ đạc, vật dụng ra khỏi thửa đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Ý kiến của kiểm sát viên:

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 169, 189 Bộ luật dân sự; Điều 26 Luật đất đai năm 2024, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thúy V, buộc ông Võ Văn Á chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 872847 do Sở T5 cấp ngày 29/9/2021 mang tên người sử dụng đất Trần Thị Thúy V.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định và đã nộp đủ.

- Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Năm 2021 bà Trần Thị Thúy V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 140m². Năm 2024 bà V làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên để làm nhà ở thì ông Võ Văn Á là hộ liền kề có hành vi gây sự, cản trở và cho rằng diện tích 140m² đất là của ông. Hành vi cản trở

của ông Á dẫn đến cơ quan chức năng không thể tiến hành đo đạc làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V được, đồng thời bà V không thể xây dựng nhà ở đúng thời gian đã định. Nên bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Văn Á phải trả lại cho bà Trần Thị Thúy V diện tích đất 140m². Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất*”.

- Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn ông Võ Văn Á có địa chỉ tại khu phố C, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị theo quy định theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt bị đơn:

Tại phiên tòa lần thứ hai hôm nay, bị đơn ông Võ Văn Á tiếp tục vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Võ Văn Á.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Võ Văn Á phải di dời toàn bộ cây cối, đồ đạc, vật dụng ra khỏi thửa đất. Nên cần đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét nguồn gốc đất tranh chấp:

- Tại quyết định số 2501/QĐ-UB ngày 07/11/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q đã quyết định giao đất cho hộ ông Trần Hữu H1 và bà Nguyễn Thị H2 140 m² đất thuộc lô số 26 tờ bản đồ số 07, phường A, thị xã Đ để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị, trên cơ sở hồ sơ xin giao đất của hộ ông Trần Hữu H1 và đề nghị của Giám đốc Sở T5. Tại quyết định số 3644/QĐ-UB ngày 13/12/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ đã quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X552666 cho hộ ông Trần Hữu H1 và bà Nguyễn Thị H2 140 m², (có cạnh phía Tây giáp lô số 27). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X552666 cấp cho hộ ông Trần Hữu H1 và bà Nguyễn Thị H2 có đăng ký biến động, cụ thể: Ngày 18/7/2014 để thừa kế toàn bộ đất cho bà Nguyễn Thị H2; ngày 25/4/2016 bà H2 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất 140 m² cho bà Trần Thùy L.

- Ngày 04/5/2016 bà Trần Thùy L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD976162 đối với thửa đất số 693 (lô số 26), tờ bản đồ số 07 tại khu phố C, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, diện tích 140 m² (sơ đồ thửa đất thể hiện có cạnh phía Tây giáp đất hộ ông Võ Văn Á).

- Ngày 31/7/2018 bà Trần Thùy L chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CM 511239 ngày 20/8/2018 (sơ đồ thửa đất thể hiện có cạnh phía Tây giáp đất hộ ông Võ Văn Á).

- Ngày 01/4/2019 bà Ngô Thị T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Hồng T1 và chồng là ông Nguyễn Cao Q, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212026 ngày 08/4/2019 (sơ đồ thửa đất thể hiện có cạnh phía Tây giáp đất hộ ông Võ Văn Á).

- Ngày 08/5/2019 bà Trần Thị Hồng T1 và ông Nguyễn Cao Q chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân T2 và bà Trần Thị Kim N1, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 203474 ngày 25/7/2019 (sơ đồ thửa đất thể hiện có cạnh phía Tây giáp đất hộ ông Võ Văn Á).

- Ngày 06/8/2020 ông Trần Xuân T2 và bà Trần Thị Kim N1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Hoàng Thục A, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 977197 ngày 18/8/2020.

- Ngày 24/5/2021 ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Hoàng Thục A chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức P và bà Bùi Thị T3, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 922469 ngày 03/6/2021.

- Ngày 12/7/2021 ông Nguyễn Đức P và bà Bùi Thị T3 lập văn bản thỏa thuận, theo đó bà T3 giao cho ông P toàn bộ phần quyền sử dụng đất của mình cho ông P. Ông Nguyễn Đức P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 863113 ngày 23/7/2021.

- Ngày 12/8/2021 ông Nguyễn Đức P tặng cho bà Nguyễn Hoài T4 toàn bộ quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 863113 ngày 23/7/2021 của ông P có đăng ký biến động: Ngày 26/8/2021 tặng cho bà Nguyễn Hoài T4.

- Ngày 15/9/2021 bà Nguyễn Hoài T4 tặng cho bà Trần Thị Thúy V toàn bộ quyền sử dụng đất. Ngày 29/9/2021 bà Trần Thị Thúy V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 872847, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 26, diện tích 140 m², địa chỉ khu phố C phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Như vậy, xét về nguồn gốc đất thì không có căn cứ chứng minh thửa đất số 96 là của ông Võ Văn Á, mà thửa đất ông Võ Văn Á đang sử dụng làm nhà ở là thửa đất liền kề với thửa đất số 96 cấp cho bà Trần Thị Thúy V.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Trên thửa đất số 96 chưa xây dựng công trình gì.

Sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất số 96 tờ bản đồ số 26 thể hiện: Diện tích thửa đất là 140 m², có cạnh phía Nam dài 07m giáp ruộng nước, cạnh phía Bắc dài 07m, giáp đường L, cạnh phía Tây dài 20m, giáp nhà ở của ông Võ Văn Á, cạnh phía Đông dài 20m, giáp đất ông Nguyễn Đình N.

Xét thấy diện tích, vị trí, ranh giới thửa đất số 96 không thay đổi so với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ ông Trần Hữu H1 và bà Nguyễn Thị

H2. Vì vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 96 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Thúy V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 872847, tờ bản đồ số 26, diện tích 140 m², địa chỉ khu phố C phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, do Sở T5 cấp ngày 29/9/2021.

Quá trình sử dụng đất, năm 2024 bà Trần Thị Thúy V làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96 để làm nhà ở thì ông Võ Văn Á là hộ liên kế có hành vi gây sự, cản trở không cho bà V thực hiện quyền sử dụng đất của mình. Ông Võ Văn Á không sử dụng gì trên thửa đất kể từ khi thửa đất được cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ ông Trần Hữu H1 và bà Nguyễn Thị H2, nhưng có hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà V dẫn đến cơ quan chức năng không thể tiến hành đo đạc làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V được, đồng thời bà V cũng không thể xây dựng nhà ở đúng thời gian đã định.

Ông Võ Văn Á đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án để làm việc, không tham dự phiên tòa và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Xét thấy, bà Trần Thị Thúy V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nên có quyền thực hiện quyền sử dụng đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 26 đã cấp cho bà V. Tại khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai 2024 quy định: “...*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất...*”, việc ông Á có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà V là trái pháp luật.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thúy V, buộc ông Võ Văn Á chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thúy V.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.220.000 đồng, bà Trần Thị Thúy V đã tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí: Bà Trần Thị Thúy V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 169 của Bộ luật dân sự; **Điều 26 Luật đất đai năm 2024**, tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thúy V về việc buộc ông Võ Văn Á phải di dời toàn bộ cây cối, đồ đạc, vật dụng ra khỏi thửa đất.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thúy V, buộc ông Võ Văn Á chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Thúy

V, tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 26, diện tích 140 m², địa chỉ: Khu phố C phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 872847 do Sở T5 cấp ngày 29/9/2021 cho bà Trần Thị Thúy V.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Áp dụng Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự: Bà Trần Thị Thúy V đã tự nguyện nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.220.000 đồng (*Ba triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng*).

3. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án: Bà Trần Thị Thúy V tự nguyện chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà V đã nộp đủ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000669 ngày 23/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

3. Về quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND thành phố Đông Hà;
- Dương sự;
- THADS thành phố Đông Hà;
- Lưu: HSVA.

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

Đoàn Thị Quỳnh Châu

