

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 34/2022/DSST

Ngày: 05-7-2022

*V/v: “Buộc tháo dỡ hàng rào xây  
dựng trên đất và chấm dứt hành  
vi cản trở trái pháp luật quyền  
của người sử dụng đất”.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI  
- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Hồng Trinh.
2. Ông Nguyễn Đình Dũng.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Lưu Quốc Trọng, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hà Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 và ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp buộc tháo dỡ hàng rào xây dựng trái pháp luật và chấm dứt hành vi cản trở trái phép quyền sử dụng của người sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 184/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 giữa:

*1. Nguyên đơn:* Ông Phan Tuấn V, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn An P, xã Tịnh A, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. có mặt.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Đào Văn T, sinh năm 1957; địa chỉ: Đội 07, thôn Kim L, xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

2.2. Ông Đào Thanh D, sinh năm: 1957; địa chỉ: Đội 07, thôn Kim L, xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

2.3. Bà Đào Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Đội 02, thôn Phú B, xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

2.4. Bà Đào Thị E, sinh năm 1946; địa chỉ: Đội 07, thôn Kim L, xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị E là ông Vi Quý V, sinh năm 1983; địa chỉ: Xã Tịnh Ấn Đ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy ủy quyền ngày 26/4/202. Ông V vắng mặt, bà E có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Văn T, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Thôn Phú B, xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Ông T vắng mặt, bà H có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Phan Tuấn V trình bày:*

Vào tháng 6 năm 2019, ông Vũ có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Văn T (sinh năm: 1967) và bà Nguyễn Thị H (sinh năm: 1970) cùng thường trú tại đội 04, thôn Phú B, xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi 01 thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 794029, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01367 QSDĐ/459/QĐUB do UBND huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/12/1997 cho bà Nguyễn Thị M, thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 06, diện tích 445m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất T và 245 m<sup>2</sup> đất V, thửa đất tọa lạc tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (đến ngày 11/5/2013, bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đặng Văn T, sinh năm 1967 và đến năm 2015 thì ông Đặng Văn T đã làm thủ tục đăng ký biến động qua tên ông Thúc trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên. Sau đó, đến tháng 6/2019 thì vợ chồng ông T và bà H đã chuyển nhượng thửa đất trên qua cho ông V). Hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng tại Văn phòng công chứng Sơn Tịnh, Số công chứng 1073, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 10/6/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T xong ông V đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 601022, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 09425, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> (giảm 64.6 m<sup>2</sup> lý do biến động giảm là do sai sót trong quá trình đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997) cấp cho ông Phan Tuấn V vào ngày 28/6/2019.

Sau khi hoàn tất các thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì vào đầu tháng 7/2019, ông Vũ có thuê người và xe máy đào xuống san lấp mặt bằng dọn dẹp lại nhà cửa và khu vườn thì bị các ông, bà Đào Văn T, Đào Thanh D, Đào Thị E, Đào Thị N; cùng trú tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi kéo đến rồi bà Đào Thị E dùng rựa chặt vào xe máy đào, Đào Văn T, Đào Thanh D và Đào Thị E dùng lời lẽ xúc phạm và mắng chửi ông V, trước sự hung hăng và ngang tàn của ông T, ông D, bà E và bà N vì không muốn sự việc thêm phức tạp và có thương tích xảy ra nên ông V đã cho mọi người nghỉ làm và ra về để báo cáo chính quyền địa phương tìm hướng giải quyết.

Đến ngày 10/7/2017, ông V có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi yêu cầu giải quyết vụ việc trên cho ông thì đến ngày 06/8/2019, Ủy ban nhân dân xã Tịnh C đã mời các bên có liên quan lên để giải quyết nhưng sau đó ông T, ông D, bà E, bà N tự ý bỏ về nên kết quả hòa giải không thành.

Sau đó, ông Đào Văn T lại tự ý chôn trụ bê tông rồi kéo lưới B40 rào hết toàn bộ thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4 m<sup>2</sup> không cho ông vào quản lý và sử dụng thửa đất nói trên.

Theo bản đồ đo vẽ năm 1996 là thửa 1071, tờ bản đồ số 6, diện tích 445 m<sup>2</sup> và hiện nay biến động thành thửa 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4 m<sup>2</sup>. Hiện nay, trên thửa đất này có 01 căn nhà tình nghĩa được Ủy ban nhân dân xã Tịnh C huy động Hội đồng hương đóng góp xây dựng cho bà Nguyễn Thị M và năm 2010 có diện tích 24m<sup>2</sup>, đến năm 2013 bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Đặng Văn T, sau đó đến năm 2015 ông T mới làm thủ tục biến động qua tên ông T. Vì bà M không có người thân thích nên tuy bà M đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T nhưng vì thương hoàn cảnh neo đơn của bà nên ông T vẫn đồng ý cho bà M tiếp tục được ở trong căn nhà và thửa đất cho đến đầu năm 2016 thì bà M chết. Sau khi bà M chết thì ông T là người quản lý và sử dụng thửa đất 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4 m<sup>2</sup> đến ngày 10/6/2019 thì vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông. Đến ngày 28/6/2019 thì ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau đó, tháng 7/2019 ông đến sửa sang lại vườn tược nhà cửa để ở nhưng bị các ông, bà Đào Văn T, Đào Thanh D, Đào Thị E, Đào Thị N ngăn cản nên không ở được. Hiện nay căn nhà và thửa đất này ông Đào Văn T tự ý khóa cửa và kéo lưới B40 rào hết khu vườn lại không cho ông quản lý, sử dụng.

Chính vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết:

- Buộc ông Đào Văn T phải tháo dỡ tường rào bằng lưới B40 và các trụ bê tông xung quanh thửa đất 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; có tứ cận: phía Đông giáp với đường bê tông xóm, phía Tây giáp với đất của ông Đào Dương V, phía Nam giáp với bê tông xóm, phía bắc giáp với đất của bà Lê Thị C.

- Buộc các ông bà Đào Văn T, Đào Thanh D, Đào Thị E, Đào Thị N chấm dứt hành vi ngăn cản trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của ông đối với thửa đất 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> tại xã Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi vì thửa đất nói trên là do ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị H và ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 601022, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 09425, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích

380,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, cấp cho ông Phan Tuấn V vào ngày 28/6/2019.

Tại phiên tòa: Ông V trình bày, trường hợp có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, ông tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc tổng cộng là 5.000.000 đồng, ông đã nộp và chi phí xong, không yêu bị đơn phải trả lại cho ông.

Ngoài ra ông V không trình bày và có yêu cầu gì thêm.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bị đơn (ông Đào Văn T, ông Đào Thanh D, bà Đào Thị E và bà Đào Thị N) thống nhất cùng trình bày:*

Về nguồn gốc của thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4 m<sup>2</sup> tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi trước đây là của dòng họ Đào, trước năm 1954 (thời kỳ pháp thuộc), ông Đào B (không nhớ rõ ngày tháng năm sinh, hiện nay đã chết) là một trong những người con của dòng họ Đào có quen biết và chung sống với bà Nguyễn Thị M, nên khi ông Đào B đi tập kết ngoài Bắc, thì dòng họ mới cảm thương hoàn cảnh của bà M nên có cho bà M ở nhờ trên thửa đất nêu trên, khi nào bà M chết thì phải trả lại cho dòng họ Đào để dòng họ làm nhà thờ về sau. Ông Đào B tập kết ra Bắc có vợ và sinh sống luôn ngoài Bắc, sau khi hòa bình thì ông B trở vào Tây nguyên công tác cho đến khi mất không trở về quê nữa.

Quá trình sinh sống trên thửa đất nêu trên bà Mạo có làm thủ tục đăng ký, kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì các ông, bà không được biết, cho đến khi bà M bán lại cho ông Đặng Văn T thì các ông, bà vẫn không biết. Khi biết ông Phan Tuấn V đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông T thì các ông, bà xét thấy đất của dòng họ Đào bị người khác đến sử dụng nên mới có hành vi cản trở lại quyền sử dụng đất đối với ông V và ông T mới tiến hành xây dựng hàng rào bằng lưới B40 xung quanh thửa đất mục đích là để bảo vệ thửa đất.

Tuy nhiên, khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì các ông, bà không cản trở nữa, nhưng các ông, bà vẫn không để cho ông V được quyền sử dụng, vì đất đó là của dòng họ Đào.

Về tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất nêu trên là của dòng họ Đào và các ông, bà là những người con cháu của dòng họ có quyền sử dụng đối với thửa đất và tài liệu, chứng cứ chứng minh dòng họ Đào cho bà M ở nhờ trên thửa đất thì các ông, bà không cung cấp được.

Về tài sản trên đất: Trên thửa đất nêu trên hiện nay có một ngôi nhà cấp IV là nhà tình thương, được Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam xã Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi xây dựng cho bà M ở vào năm 2007. Bà M sinh sống trên ngôi nhà này cho đến khi chết vào năm 2016, khi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi xây nhà cho bà M ở thì các ông, bà vẫn biết nhưng không nói gì.

Đối với yêu cầu buộc ông Đào Văn T phải tháo dỡ tường rào bằng lưới B40 và các trụ bê tông xung quanh thửa đất 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> tại xã Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi có tứ cận: phía Đông giáp với đường bê tông xóm, phía Tây giáp với đất của ông Đào Dương V, phía Nam giáp với bê tông xóm, phía Bắc giáp với đất của bà Lê Thị C thì bị đơn ông Đào Văn T trình bày: Khi Phan Tuấn V tiến hành dỡ dọn đất, ông T có ra ngăn cản ông V, sau đó vào tháng 7 năm 2019 thì ông T có tiến hành xây dựng tường rào bằng trụ bê tông rào lưới B40. Nay ông V yêu cầu buộc ông T phải tháo dỡ, ông Thanh không đồng ý tháo dỡ và ông T cho rằng ông chỉ xây dựng trên phần đất của dòng họ ông, mục đích là để bảo vệ khuôn viên đất và giữ vệ sinh chung. Nếu có căn cứ để Tòa án buộc ông T phải tháo dỡ tường rào thì ông T tự nguyện tháo dỡ và chấp theo quyết định của Tòa mà không có yêu cầu gì.

Ngoài ra các bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì khác và cũng không trình bày gì thêm.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày trong hồ sơ vụ án.*

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Phan Tuấn V về nguồn gốc, quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà và giữa ông Đặng Văn T (chồng của bà) và giữa vợ chồng bà với ông Phan Tuấn V. Bà xác định quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất bà đã chuyển nhượng cho ông Phan Tuấn V là hợp pháp nay bà và ông T không còn quyền lợi gì. Do đó, không trình bày gì thêm và không có yêu cầu độc lập.*

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự; đối với bị đơn ông Đào Thanh D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch và hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

### [1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông bị Đào Văn T phải tháo dỡ tường rào bằng lưới B40 và các trụ bê tông xung quanh thửa đất 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi và buộc các bị đơn ông bà Đào Văn T, Đào Thanh D, Đào Thị E, Đào Thị N chấm dứt hành vi ngăn cản trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của ông đối với thửa đất 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi các. Quyền sử dụng đất nêu trên tọa lạc tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; đồng thời các bị đơn đều cư trú tại địa chỉ: Xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, có cơ sở xác định quan hệ pháp luật khi giải quyết là tranh chấp “*Buộc tháo dỡ hàng rào xây dựng trên đất và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền của người sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, tại c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về xét xử vắng mặt của bị đơn: Bị đơn ông Đào Thanh D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Đào Thanh D và người liên quan ông Đặng Văn T.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tuấn V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Nguồn gốc thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 06, diện tích 445m<sup>2</sup> tại xã Tịnh Châu là do bà Nguyễn Thị M quản lý sử dụng từ trước năm 1954 ổn định, không có ai tranh chấp. Quá trình quản lý, sử dụng bà M có đăng ký kê khai và thực hiện các thủ tục đăng ký, kê khai theo chính sách đất đai và đã được UBND huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 794029, số vào sổ cấp GCN: 01367QSDD/459/QĐ-UB ngày 23/12/1997 (bà M sống neo đơn không có ai nương tựa).

Đến ngày 11/5/2013, bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đặng Văn T, sinh năm 1967 và đến năm 2015 ông Đặng Văn T đã làm thủ tục đăng ký biến động qua tên ông Thức trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên. Sau đó, đến tháng 6/2019 thì vợ chồng ông T và bà H đã chuyển nhượng thửa đất trên qua cho ông V. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T xong ông Vũ đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ số CS 601022, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 09425, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup>.

(giảm 64.6 m<sup>2</sup> lý do biến động giảm là do sai sót trong quá trình đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997) ngày 28/6/2019.

[2.2] Về hình thức cũng như nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M cho ông T, bà H và sau đó là từ ông T, bà H cho ông V đã được công chứng chứng thực, không vi phạm điều cấm của luật và phù hợp theo quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Phan Tuấn V vào ngày 28-6-2019.

[2.3] Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký và sổ địa chính”*. Tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”*. Như vậy, ông Phan Tuấn V nhận chuyển nhượng thửa đất 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi (theo bản đồ đo vẽ năm 2016); diện tích đo đạc thực tế trong quá trình giải quyết vụ án 385,8m<sup>2</sup> là hợp pháp nên ông V có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được cấp theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai.

Mặc khác, Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

[2.4] Các bị đơn ông Đào Văn T, Đào Thanh D, bà Đào Thị E và Đào Thị N cho rằng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi là của dòng họ Đào và các bị đơn là những người con cháu của dòng họ Đào nên có quyền ngăn cản không cho ông V thực hiện quyền quản lý, sử dụng; mục đích là để giữ đất lại cho dòng họ; trước đây dòng họ Đào thương cảm hoàn cảnh khó khăn neo đơn của bà M nên mới cho bà M ở nhờ, khi nào chết thì trả lại cho dòng họ Đào là không có căn cứ. Bởi vì, thửa đất trên do bà M là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1945 cho đến khi bà Mẹo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, không ai tranh chấp (trên 60 năm); mặt khác các bị đơn cho rằng thửa đất trên là của dòng họ Đào cho bà M ở nhờ khi nào chết thì trả lại cho dòng họ Đào, nhưng không đưa ra được giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ và Luật nhà ở (*Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020*) hoặc các tài liệu liệu, chứng cứ khác để khẳng định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đó là của tộc họ cũng như không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc cho bà M ở nhờ trên thửa đất. Hơn nữa nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước

Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời cộng hòa Miền nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam.

Từ những tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án cùng với lập luận, phân tích và viện dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 1071, tờ bản đồ số 06, diện tích 445m<sup>2</sup> nay biến động thành thửa số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 385,8m<sup>2</sup>) tọa lạc tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phan Tuấn V và ngày 28/6/2019, theo số phát hành CS 601022, số vào sổ cấp GCN: CS 09425 là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phan Tuấn V. Do đó, hành vi cản trở quyền của người sử dụng đất của các bị đơn ông T, ông D, bà E, bà N và hành vi tự ý chôn trụ bê tông, kéo lưới B40 trên toàn bộ thửa đất của ông Đào Văn T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V được quy định tại Điều 12 Luật đất đai 2013. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tuấn V là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 169 Bộ Luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án là 5.000.000 đồng, trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 3.000.000 đồng, nguyên đơn ông Phan Tuấn V đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng và đã chi phí xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng và có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Phan Tuấn V tự nguyện chịu. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Các bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 92, 93, 94, 144, 147, 156, 157, 158, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 190, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 9, 11, 106, 115, 116, 117, 133, 165, 169, 189, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 10, 49, 50, 106, 127 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 2 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; Điều 12, 14, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Tuấn V.



- Buộc ông Đào Văn T phải tháo dỡ tường rào lưới B40 và các trụ bê tông (11 trụ) xung quanh thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi (theo bản đồ đo vẽ năm 2016); diện tích đo đạc thực tế là 385,8m<sup>2</sup> tại xã Tịnh C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi có tứ cận phía đông giáp với đường Bê tông, phía tây giáp với đất của ông Đào Dương V, phía nam giáp với đường Bê tông, phía bắc giáp phần đất của bà Lê Thị C.

- Buộc các ông, bà Đào Văn T, Đào Thanh D, Đào Thị E, Đào Thị N phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đó là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của ông Phan Tuấn V tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 14, diện tích 380,4m<sup>2</sup> xã Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi (theo bản đồ đo vẽ năm 2016); diện tích đo đạc thực tế là 385,8m<sup>2</sup>.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Phan Tuấn V về việc tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng (chi phí xem xét thẩm định 2.000.000 đồng và chi phí đo đạc 3.000.000 đồng), ông V đã nộp và đã chi phí xong.

3. Về án phí: Buộc các ông, bà Đào Văn Thanh, Đào Thanh Dung, Đào Thị Nam và Đào Thị Em mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Phan Tuấn V số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số: AA/2018/0006650 ngày 03-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 7a, 7b 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 tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thanh Tuấn**