TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2025/DS-PT
Ngày: 04/8/2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán*: Ông Phan Minh Dũng.

Bà Đinh Thị Như Phượng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa***: Bà Đặng Thị Thanh Trúc-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 năm 2025 và 04/8/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6-Gia Lai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Ngọc T.

Cư trú tại: Khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai).

2. Bị đơn:

- Ông Đặng Ngọc X; có mặt.

- Bà Đinh Thị Đ; có mặt.

Cùng cư trú tại: Khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Ngọc X: Luật sư Bùi Văn P, hoạt động tại Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: F N, phường Q, tỉnh Gia lai.

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

- Ủy ban nhân dân phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai).

- Bà Nguyễn Thị H.

- Bà Trịnh Thị T1.

- Ông Đặng Ngọc T2.

- Ông Đặng Ngọc N.

- Bà Đặng Thị Ngọc H1.

- Ông Đặng Ngọc N1.

- Ông Võ Minh T3.

- Bà Võ Thị Thùy N3.

- Ông Võ Minh H2.

- Bà Võ Thị Kim H3.

Cùng cư trú tại: Khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai).

Đại diện hợp pháp của ông Võ Ngọc T và bà Nguyễn Thị H: Ông Võ Nhật N2; cư trú tại: Khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai) là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 25/01/2024 và ngày 15/5/2024).

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Ngọc X là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Ngọc T trình bày:

Thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 tại Khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai) có nguồn gốc là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn An C và bà Võ Thị H3. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông tiến hành làm thủ tục sang tên, đổi sổ. Thời gian khoảng năm 2023, vì có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng ông nâng cấp đổ đất nâng nền tại phần đất nói trên thì bị ông Đặng Ngọc X, bà Đinh Thị Đ ngăn cản, tranh chấp. Ông X cho rằng phần đất phía đuôi của thửa đất là của ông X, còn bà Đ cho rằng phần đất phía đầu của thửa đất là của bà Đ. Ông đã gửi đơn lên UBND phường H để hòa giải nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông X, bà Đ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất, trả lại cho ông phần diện tích đất lấn chiếm và yêu cầu dọn dỡ cây trồng có trên thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 để trả lại đất cho ông. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25 tháng 02 năm 2025, ông T đề nghị nhận các tài sản

có trên phần diện tích đất ông X đang sử dụng, trả lại tiền cho ông X theo giá trị tài sản.

Bị đơn ông Đặng Ngọc X trình bày:

Ông và vợ là bà Trịnh Thị T1, có 04 người con là Đặng Ngọc T2, Đặng Ngọc N, Đặng Thị Ngọc H1, Đặng Ngọc N1. Vợ chồng ông được nhà nước cấp quyền sử dụng đất ngày 02/8/1997 với tổng diện tích là 3272m^2, trong đó có thửa đất số 580, tờ bản đồ số 5, đất trồng lúa tại Khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai). Thửa đất trên được cấp đổi ngày 17/10/2007 thành thửa số 400, tờ bản đồ số 36, diện tích 622m^2, chính là thửa đất mà ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay. Nay không biết vì lý do gì ông T tự ý đổ đất nâng nền trên đất của vợ chồng ông khoảng 6m hay 7m gì đó và ông T lại yêu cầu Tòa án buộc ông trả lại đất và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất, dọn dở tài sản có trên đất đối với thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7. Ông không đồng ý vì thửa số 400, tờ bản đồ số 36, diện tích 622m^2 là đất của ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, ranh giới thửa đất sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp, trước đây vợ chồng ông trồng lúa, hiện tại thì vợ chồng ông trồng rau muống, rau lang, chuối.

Bị đơn bà Đinh Thị Đ trình bày:

Bà và chồng là ông Võ Văn Y (chết năm 2023), có 04 người con là Võ Minh T3, Võ Thị Thùy N3, Võ Minh H2, Võ Thị Kim H3. Vợ chồng bà tự khai hoang vỡ hóa khoảng 1000m^2 đất tại Khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là phường B, tỉnh Gia Lai) năm 1993 và sử dụng ổn định liên tục từ đó cho đến nay. Sau khi Nhà nước mở đường thì còn lại tầm khoảng 300m^2 hiện bà đang canh tác, sử dụng. Sau khi khai hoang, vợ chồng bà trồng lúa 1 vụ, sau đó trồng mì, trồng lan, hiện nay bà đang trồng cỏ cho bò. Nay không biết vì lý do gì ông T tự ý đổ đất nâng nền trên đất của bà đang canh tác và ông T yêu cầu Tòa án buộc bà chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất với thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 và dọn dỡ tài sản, trả lại đất cho ông T. Bà không đồng ý vì thửa đất của bà mặc dù chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà đã sử dụng liên tục ổn định từ năm 1993 đến nay không ai tranh chấp, có ranh giới rõ ràng, bản thân bà vì thiếu hiểu biết nên không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo bà hiểu khi nhà nước muốn lấy đất của bà thì cũng phải hỏi ý kiến, thông báo công khai hoặc gửi giấy mời để bà biết thông tin. Từ trước đến nay, bản thân bà chưa nhận được quyết định thu hồi đất nào của Nhà nước, nay ông T lại cho rằng ông được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất mà bà sử dụng là không hợp lý.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H là ông Võ Nhật N2 trình bày:

Bà H là vợ của ông Võ Ngọc T, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T, bà không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T1 trình bày:

Bà là vợ ông Đặng Ngọc X, bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông X và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Võ Minh Tịnh Võ Thị Thùy N3, Võ Minh H2, Võ Thị Kim H3 cùng trình bày:

Các ông, bà là con của bà Đinh Thị Đ và ông Võ Văn Y. Phần diện tích đất mà hiện nay ông T tranh chấp với bà Đ có nguồn gốc là do cha mẹ các ông, bà tự khai hoang. Mặc dù chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Đ đã sử dụng từ năm 1993 cho đến nay không ai tranh chấp. Do đó, các ông, bà thống nhất với trình bày và ý kiến của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Đặng Ngọc T2, Đặng Ngọc N, Đặng Thị Ngọc H1 và Đặng Ngọc N1 cùng trình bày:

Các ông, bà là con của ông Đặng Ngọc X và bà Trịnh Thị T1. Ngày 02/8/1997, hộ gia đình các ông, bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 3272m^2, trong đó có thửa đất số 580, tờ bản đồ số 05, đất trồng lúa. Thửa đất trên được cấp đổi thành thửa đất số 400, tờ bản đồ số 36, diện tích 622m^2 vào ngày 17/10/2007. Gia đình các ông, bà sử dụng ổn định thửa đất nói trên từ năm 1986 cho đến nay không ai có ý kiến gì. Do đó, các ông, bà thống nhất với trình bày và ý kiến của ông X và bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H (nay là phường B, tỉnh Gia Lai) trình bày:

Ông Võ Văn Y (chết) và bà Đinh Thị Đ là công dân có hộ khẩu thường trú tại khu phố D, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất, hộ ông Y, bà Đ được cân đối giao quyền theo quyết định số 434/QĐ-UB ngày 07/8/1996 của Ủy ban nhân dân huyện H. Hộ ông X cũng được cân đối cấp đất đủ định suất.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T. Buộc ông Đặng Ngọc X chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất và phải trả lại diện tích 104,5m^2 thuộc thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 cho ông T được quyền sử dụng. Có giới cận và kích thước: Đông giáp thửa 62, dài 6m, Tây giáp phần đất kí hiệu (1), dài 6,18m, Nam giáp thửa đất 62, dài 18,16m, Bắc giáp thửa đất số 62, dài 18,16m.

Buộc bà Đinh Thị Đ phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất và trả lại diện tích 126,9m^2 thuộc thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 cho ông T được quyền sử dụng. Có giới cận và kích thước: Đông giáp phần đất có kí hiệu (2), dài 6,18m, Tây giáp đường Quốc lộ, dài 6m, Nam giáp thửa đất số 449, dài 14,78m + 7,15m, Bắc giáp thửa đất 448, dài 14,56m + 5,79m. (Có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T trả cho ông X giá trị tài sản có trên đất với số tiền 255.000 đồng (hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng)

Ông T được quyền sở hữu tài sản có trên đất gồm 03 cây dừa xiêm chưa có thân cây, các cây hoa màu khác như chuối, sả, rau muống có trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 25 tháng 02 năm 2024, ông Đặng Ngọc X kháng cáo không đồng ý trả lại một phần diện tích đất cho ông Võ Ngọc T, vì phần đất này ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã sử dụng ổn định từ năm 1986 đến nay.

Luật sư Bùi Văn P trình bày luận cứ bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Ngọc X, hủy Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Ngọc X, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Đặng Ngọc X, HĐXX thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm như sau:

[1.1] Thứ nhất, Theo hồ sơ quản lý đất đai năm 1984 thì thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 được hình thành từ một phần của các thửa đất số: 333, 334, 335, 342, 344 tờ bản đồ số 07, nhưng cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ để xác định thửa đất này có diện tích bao nhiêu, có bao nhiêu mét vuông thuộc mỗi thửa đất nêu trên nên không thể xác định được diện tích thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 vào thời điểm năm 1984 là bao nhiêu.

[1.2] Thứ hai, theo hồ sơ quản lý đất đai năm 1997 thì thửa đất 942 có tổng diện tích là 330m^2, là một phần của các thửa đất số: 105, 449, 62 tờ bản đồ số 49, nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ thửa đất 942 có bao nhiêu m^2 thuộc thửa 105, bao nhiêu m^2 thuộc thửa 449, bao nhiêu m^2 thuộc thửa 62 và mặc dù UBND thị xã H (nay là phường B) cung cấp thông tin các thửa đất 105, 449, 62 tờ bản đồ số 49 chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, nhưng thực tế các thửa đất này hiện nay vẫn có người đang canh tác. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng chưa xác định rõ ông X, bà Đ là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 105, 449 hay là thửa 62, diện tích của các thửa đất này là bao nhiêu nên cũng chưa có đầy đủ căn cứ để xác định Ông X, bà Đ có lấn đất của vợ chồng ông T hay không.

[1.3] Thứ ba, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00460/A16 ngày 27/11/2000 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Võ Thị Bích H4 thì thửa đất 942, tờ bản đồ số 7 có diện tích là 330m^2, nhưng sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T thì diện tích đất chỉ còn lại 210m^2, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ tại sao có sự biến động về diện tích, diện tích bị thu hồi là bao nhiêu,

còn lại bao nhiêu nên cũng không có cơ sở xác định đất của ông tánh bị lấn chiếm là bao nhiêu.

[1.4] Thứ tư, trong đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông T4 đều yêu cầu ông X, bà Đ phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình ông theo đúng diện tích đất hợp pháp mà Nhà nước cấp cho gia đình ông tức là 210m^2 Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại buộc ông X phải hoàn trả 104, 5m^2 và bà Đ phải hoàn trả cho ông tánh 126,9m^2, tổng cộng 231,4m^2 là vượt quá phạn vi của yêu cầu khởi kiện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X cũng như bà Đ.

[2] Từ những phân tích trên xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6-Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Kháng cáo ông Đặng Ngọc X là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự thì án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án ông Đặng Ngọc X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[4] Luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Ngọc X của Luật sư Bùi Văn P là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Ý kiến về việc giải quyết vụ án là không phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Ngọc X. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6-Gia Lai).

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Đặng Ngọc X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số; 007156 ngày 25/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Gia Lai).

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6-Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 6-Gia Lai;
- THADS khu vực 6-Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Công Phương

***Nơi nhận*:**
PHÚC THẨM
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TX. Hoài Nhơn;
- CCTHADS TX. Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

4. Về án phí và tiền tạm ứng án phí:

4.1. Ông Võ Ngọc Tánh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Xuân, bà Điểm mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Xuân phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), bà Điểm phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Tánh.

NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SƠ THẨM

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 942 tờ bản đồ số 7 tại phường Hoài Đức, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định nên theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất. Bị đơn và đất đang tranh chấp có địa chỉ tại khu phố Diễn Khánh, phường Hoài Đức, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định nên theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân phường Hoài Đức, Đặng Ngọc Thân, Đặng Ngọc Ngân, Đặng Thị Ngọc Hà, Võ Minh Tịnh, Võ Thị Thùy Ngát, Võ Minh Hương, Võ Thị Kim Hoa và những người làm chứng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Anh Đặng Ngọc Ni được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1997) phường Hoài Đức có nguồn gốc trước đây được thể hiện tại một phần các thửa đất: Thửa đất số 333, diện tích 378m^2, loại đất "Hg", thửa đất số 334, diện tích 440m^2, loại đất "Hg", thửa đất số 344, diện tích 417m^2, loại đất: "CN"; thửa đất số 335, diện tích 136m^2, loại đất: "Hg"; thửa đất số 342, diện tích 504m^2, loại đất: L, tờ bản đồ số 07 (bản đồ năm 1984), xã Hoài Đức. Sổ mục kê ghi Hợp tác xã nông nghiệp Hoài Đức.

Theo hồ sơ quản lý đất đai lập năm 1997: Thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành kèm theo bản quy định về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 được Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00460/A16, ký ngày 27/11/2000 cho hộ bà Võ Thị Bích Hoa, diện tích 210m^2 (có 200m^2 đất ở, 10m^2 đất vườn), diện tích 120m^2 đất vườn thời hạn sử dụng tạm giao, vì trong phạm vi quy hoạch mở rộng đường Quốc lộ 1A). Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/8/2011, bà Võ Thị Bích Hoa cùng các thành viên trong hộ gia đình lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên cho ông Võ Ngọc Tánh, bà Nguyễn Thị Hải. Ngày 02/8/2011, bà Võ Thị Bích Hoa, ông Nguyễn An Cư có đơn đề nghị biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức xác nhận. Ngày 25/8/2011, Văn phòng đăng ký đất đai Hoài Nhơn đăng ký biến động thửa đất nêu trên cho cho ông Võ Ngọc Tánh, bà Nguyễn Thị Hải. Ngày 29/8/2011 Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tánh, bà Hải tại thửa đất số 947, tờ bản đồ số 07, diện tích 210m^2 (đã trừ chỉ giới cách tim đường Quốc lộ 1A 26 mét), số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00889.

Năm 2015, Nhà nước xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1A đoạn Km 1125 + Km 1153, một phần thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng. Ngày 22/12/2015, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký biến động có nội dung: "Nhà nước thu hồi 60,1m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Quyết định thu hồi đất số 243/QĐ-UBND ngày 26/01/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Hoài Nhơn".

Như vậy, ông Tánh, bà Hải được quyền sử dụng thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 1997) phường Hoài Đức. Nay có nhu cầu sử dụng đất nhưng bị ông ông Xuân, bà Điểm ngăn cản, sử dụng nên yêu cầu trả là có căn cứ, đúng qui định của pháp luật. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông Xuân, bà Điểm phải trả lại diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất số 947 cho ông Tánh, bà Hải, buộc ông ông Xuân, bà Điểm phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Tánh, bà Hải tại thửa đất nói trên.

[3.2] Về ý kiến trình bày của hộ gia đình ông Xuân, thấy rằng: Tại văn bản số 3880/UBND-TNMT ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn xác định: Thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành kem theo bản quy định về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, các nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Ngày 25/5/1995, hộ bà Trịnh Thị Thì có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 807, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.296m^2 (đất ở 200m^2 và đất vườn 1.096m^2); thửa đất số 174, tờ bản đồ số 7, diện tích 792m^2, đất lúa; thửa đất số 580, tờ bản đồ số 5, diện tích 664m^2, loại đất lúa; thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 176m^2, loại đất lúa và thửa đất số 21, tờ bản đồ số 9, diện tích 344m^2. Loại đất lúa được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã Hoài Đức xác nhận. Ngày 02/8/1997, Ủy ban nhân

dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trịnh Thị Thì, số vào sổ 02594/QSDĐ/A16.

Thực hiện chủ trương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ VN 2000, ngày 17/10/2007, Ủy ban nhân dân thị xã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trịnh Thị Thì và ông Đặng Ngọc Xuân tại các thửa đất số 364, diện tích 1.090m^2 (đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 890m^2), tờ bản đồ số 47, số vào sổ H02055; thửa đất số 358, diện tích 384m^2 đất lúa, tờ bản đồ số 36, số vào sổ H02053; thửa đất số 380, diện tích 179m^2 đất lúa, tờ bản đồ số 36, số vào sổ H02057; thửa đất số 400, diện tích 622m^2 đất lúa, tờ bản đồ số 36, số vào sổ H02054; thửa đất số 138, diện tích 1.049m^2 đất lúa, tờ bản đồ số 48, số vào cấp giấy chứng nhận H02056 (theo sổ địa chính năm 2008). Các thửa đất được cấp cho hộ ông Xuân, bà Thì không liên quan đến thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1997).

Về ý kiến trình bày của hộ bà Đinh Thị Điểm, thấy rằng: Theo báo cáo số 213/UBND-ĐC ngày 10/9/2024 của Ủy ban nhân dân phường Hoài Đức: Bà Đinh Thị Điểm không phải người sử dụng ổn định liên tục thửa đất số 942, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 1997) từ năm 1993 đến nay. Từ trước đến nay, Ủy ban nhân dân phường không thực hiện việc xác nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất co bà Đinh Thị Điểm tại thửa đất số 942, tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1997). Theo biên bản lấy lời khai của những người làm chứng, bà Điểm là người trực tiếp sử dụng thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 từ trước đến nay là đúng thực tế. Tuy nhiên, việc sử dụng đất này là tự phát dựa trên nguồn gốc đất cũ, không theo quản lý của Nhà nước, bà Điểm cũng không có đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không được cấp quyền sử dụng đất. Theo qui định tại Điều 12 của Luật đất đai thì: *"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này"*. Và theo qui định tại khoản 2 Điều 17 của Luật đất đai thì: *"Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được 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"*. Đất có tranh chấp trước đây thuộc quản lý của Hợp tác xã Nông nghiệp Hoài Đức, đã được cân đối cấp cho hộ bà Võ Thị Bích Hoa, hộ bà Hoa chuyển nhượng lại cho ông Tánh, bà Hải được quyền sử dụng nên việc sử dụng đất của ông Xuân, bà Điểm là hành vi chiếm đất, sử dụng đất không có đăng ký, vi phạm qui định tại Điều 17 của Luật đất đai. Do đó, ông Xuân, bà Điểm cho rằng mình được quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất nói trên là không đúng qui định của pháp luật. Hộ ông Xuân, hộ bà Điểm cũng đã được Nhà nước cân đối, cấp quyền sử dụng đất đủ định suất theo nhân khẩu, đảm bảo quyền lợi của hộ gia đình ông, bà.

[3.3] Về hiện trạng đất có tranh chấp: Theo Cơ quan quản lý đất đai, thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 (bản đồ 1997) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Ngọc Tánh, bà Nguyễn Thị Hải. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 22/7/2024 thì phần diện tích tranh chấp thuộc một phần của ba thửa đất số 105, 449, 62 tờ bản đồ số 49 (bản đồ VN 2000). Một phần

các thửa đất số 105, 449, 62 tờ bản đồ số 49 (bản đồ VN 2000) này chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tánh, bà Hải hay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nào. Theo sơ đồ hiện trạng ông Tánh xác định có kích thước đảm bảo nằm trong ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (đã trừ phần diện tích nằm trong chỉ giới Quốc lộ 1A cũ 26m). Vì vậy, xác định ranh giới, kích thước, diện tích theo đo đạc khi định giá ngày 22/7/2024 là phù hợp với diện tích đã được cấp cho ông Tánh, bà Hải.

[4] Về tài sản của hộ ông Xuân có trên đất: Trên đất có 03 cây dừa xiêm chưa có thân cây, một số hoa màu khác như chuối, rau muống, sả. Vì việc ông Xuân tự ý trồng cây trên đất không thuộc quyền sử dụng của mình là không đúng. Lẽ ra phải buộc ông Xuân di dời, chặt dọn. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, ông Tánh tự nguyện nhận các tài sản này để sử dụng và trả lại giá trị nên để tránh lãng phí, gây thiệt hại không cần thiết cho ông Xuân nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

Trên phần diện tích bà Điểm đang sử dụng trước đây có trồng chuối, nhưng sau khi ông Tánh đổ đất nâng nền thì cây bị chết, bà Điểm bắt đầu trồng cỏ và chuối nhưng bị chết, trên đất hiện không có tài sản gì.

Về khối lượng đất ông Tánh đã đổ để nâng nền, vì thời gian đã lâu, ông không nhớ khối lượng bao nhiêu nên ông không yêu cầu định giá, xem xét.

[5] Về các chi phí tố tụng khác: Ông Xuân, bà Điểm phải chịu chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng để trả lại cho ông Tánh.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 của Bộ luật Dân sự; các điều 12, 17, 26 của Luật Đất đai 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc Tánh. Buộc ông Đặng Ngọc Xuân chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất và phải trả lại diện tích 104,5m^2 thuộc thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 cho ông Tánh được quyền sử dụng. Có giới cận và kích thước:

- Đông giáp thửa 62, dài 6m

- Tây giáp phần đất kí hiệu (1), dài 6,18m

- Nam giáp thửa đất 62, dài 18,16m

- Bắc giáp thửa đất số 62, dài 18,16m.

Buộc bà Đinh Thị Điểm phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất và trả lại diện tích 126,9m^2 thuộc thửa đất số 947, tờ bản đồ số 7 cho ông Tánh được quyền sử dụng. Có giới cận và kích thước:

- Đông giáp phần đất có kí hiệu (2), dài 6,18m

- Tây giáp đường Quốc lộ, dài 6m

- Nam giáp thửa đất số 449, dài 14,78m + 7,15m

- Bắc giáp thửa đất 448, dài 14,56m + 5,79m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tánh trả cho ông Xuân giá trị tài sản có trên đất với số tiền 255.000 đồng (hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng)

3. Ông Tánh được quyền sở hữu tài sản có trên đất gồm 03 cây dừa xiêm chưa có thân cây, các cây hoa màu khác như chuối, sả, rau muống có trên đất.

4. Về án phí và tiền tạm ứng án phí:

4.1. Ông Võ Ngọc Tánh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Xuân, bà Điểm mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Xuân phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), bà Điểm phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Tánh.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.