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

Bản án số: 20/2025/DS-ST
Ngày: 24/4/2025
"*V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở chủ sở hữu , chủ sử dụng quyền sử dụng đất thực hiện quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thám và bà Nguyễn Thị Hồng Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A*:** Bà Nguyễn Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2024/TLST-DS ngày 21/5/2024 về việc "*Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở chủ sở hữu thực hiện quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản là quyền sử dụng dất; Yêu cầu di dời cây cối, tháo dỡ vật kiến trúc trên đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2010/2025/QĐXXST-DS ngày ngày 14/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 08/4/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 13, phường P, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, Khổng Thị H1, ông Khổng E; cùng địa chỉ: Tổ 13, phường P, thị xã A, Gia Lai. Ông Q, bà Huệ, bà L có mặt, ông E vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 5 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/7/2025 và ngày 12/02/2025 trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn H trình bày:

Tôi làm đơn khởi kiện ông Phạm Q, bà Khổng Thị H1, bà Khổng Thị Lvà ông Khổng E, yêu cầu Tòa giải quyết sự việc như sau: Ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1 và ông Khổng E có hành vi cản trở tôi thực hiện quyền sử dụng

đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tôi số: CĐ 601280 do UBND thị xã A cấp cho tôi ngày 12/7/2016. Khi tôi xây dựng hàng rào trên phần đất này bà L, bà H1, ông Q, ông E cản trở không cho thợ xây, tôi báo cáo nhiều lần lên UBND phường P, nhưng Phường không giải quyết cho tôi; Năm 2023, ông Q, bà L, bà H1 trồng cây bơ, cây xoài, cây đủ đủ trên đất tôi, tôi chụp hình kèm theo đơn này. Ông Q, bà L, bà H1 thường xuyên chửi bới, rào chắn trên phần đất 27m^2 đất mà Nhà nước đã bán cho tôi, rào chắn và cắm bảng đất tranh chấp trước mặt tiền thửa đất tôi, cản trở không cho tôi sử dụng đất, mà tôi đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng hợp pháp.

Nay tôi yêu cầu Tòa: Buộc bị đơn ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, ngăn cản tôi thực hiện quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu Tòa buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại đất cho tôi.

Bị đơn ông Q, bà Khổng Thị H1, bà L trong bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay trình bày: Nguồn gốc phần đất 27m^2 mà Nhà nước bán và cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn H là do cha mẹ chúng tôi là ông Khổng E mua lại của ông Trần Văn K, sau đó năm 1994 có khai phá thêm, thời gian sau vì khó khăn, mẹ tôi đâu ốm nên cha, mẹ tôi có sang nhượng lại cho nhiều người trong đó có bà Nguyễn H, bà Nguyễn H đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà cha tôi ông Khổng E sang nhượng, đối với phần đất 27m^2 liền kề thửa đất bán cho bà H, gia đình tôi sử dụng, Nhà nước bán cho bà H lúc nào chúng tôi không biết, không hỏi ý kiến chúng tôi, sau đó cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, chồng lấn lên phần đất này của gia đình tôi. Khi Ủy ban Phường P và Phòng Tài nguyên –Môi trường xuống yêu cầu chúng tôi thu hoạch hoa màu trên đất, giao đất cho bà H thì chúng tôi mới biết, chúng tôi không đồng ý vì đất này là đất chúng tôi khai phá trồng hoa màu ngắn ngày trên đất, khi thu hồi bán cho ai phải bồi thường cho chúng tôi thỏa đáng, nhưng gia đình chúng tôi không biết gì về việc bán đất cho bà H. Gia đình tôi đã khởi kiện vụ án tranh chấp đất này ra Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận mà UBND thị xã A đã cấp đối với phần đất 27m^2 cho bà H, nhưng Tòa án tỉnh Gia Lai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của gia đình tôi, sau đó chúng tôi tiếp tục kháng cáo lên Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử đem lại công bằng cho gia đình tôi, nhưng cả hai cấp đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chúng tôi.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu chúng tôi phải di dời tài sản trên đất trả đất đó cho bà thì chúng tôi không đồng ý, khi nào bà H thương lượng bồi thường thỏa đáng công sức khai phá của chúng tôi đối với phần đất đó thì chúng tôi mới đồng ý giao phần đất đó cho bà H sử dụng.

Bị đơn ông Khổng E không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định ngày 27/02/2025 đối với phần diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn nguyên đơn bà Nguyễn H và bị đơn ông Q, bà H1, bà L (bút lục 121-224) có hiện trạng như sau:

1. Vị trí:

- Phía Đông giáp đường hẻm 63 Nguyễn Nhạc (cách tim đường 5m) là cạnh vạt góc giao giữa 02 đường hẻm có chiều dài theo đường hẻm 63 Nguyễn Nhạc dài 2m.

- Phía Tây giáp đất nhà nước quản lý (chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai) có chiều dài 2m.

- Phía Nam giáp phần đất nhà nước quản lý (chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai, giáp đường hẻm 25 Nguyễn Đình Chiểu) có chiều dài 12m.

- Phía Bắc giáp tường nhà bà Nguyễn H có chiều dài 15m.

2. Diện tích: 27m^2.

3. Cây trồng trên đất:

- 01 cây bơ (3 năm tuổi).
- 09 cây đu đủ (01 năm tuổi)
- 01 lùm cây củ chuối (dong riềng).
- 10 bụi sả già cỗi.

4. Ngoài ra trên đất còn có hàng rào chắn mặt tiền phần đất tranh chấp giáp đường hẻm 63 Nguyễn Nhạc: Hàng rào cao 1,4m dài 2,7m. Kết cấu gồm 02 trụ bê tông, lưới B40. Có bảng bằng nhựa gắn trên hàng rào ghi: "Đất tranh chấp".

Toàn bộ hàng nào nói trên nằm trong chỉ giới xây dựng.

Ngoài ra không còn tài sản nào khác trên đất tranh chấp.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến và đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn H, buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, ngăn cản bà Nguyễn H thực hiện quyền sử dụng đất đối với phần đất mà nhà nước đã cấp GCNQSD Đ số: CĐ 601280 do UBND thị xã A cấp cho bà H ngày 12/7/2016, theo diện tích, vị trí, tứ cận như kết quả xem xét thực tế, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2025 mà Tòa án đã tiến hành, đồng thời buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E tháo dỡ, di dời cây trồng, hàng rào, bảng hiệu trước mặt tiền phần đất cấp cho bà Huệ, trả lại đất cho bà H.

Về án phí: Buộc ông Khổng E, bà Khổng Thị H1, bà Khổng Thị L, ông Phạm Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo loại án phí không có giá ngạch là 600.000đ.

Buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua nghe lời trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự và ý kiến kết luận đề xuất hướng giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn H khởi kiện bị đơn ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E, đều cư trú tại địa chỉ: Tổ 13,

phường P, thị xã A, tỉnh Gia Lai phải "chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật ngăn cản bà Nguyễn H thực hiện quyền sử dụng đất; tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại phần đất mà Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận cho bà Huệ". Đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 2, 14 Điều 26 BLTTDS.

[2]. Về pháp luật áp dụng: Yêu cầu khởi kiện nêu trên tại thời điểm khởi kiện Bộ Luật dân sự (sau đây viết tắt là BLDS) 2015 và Luật đất đai 2013, nay là Luật Đất đai 2024 có hiệu lực pháp luật, nên áp dụng các luật này để xem xét, giải quyết.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Không áp dụng thời hiệu.

[4]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn Bà Nguyễn H cho rằng diện tích đất 27m^2 mà bị đơn ông Khổng E, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Phạm Q trồng cây, hoa màu, xây tường rào, treo bảng "Đất tranh chấp" là phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Huệ theo GCNQSDĐ được cấp số CĐ 601280 do UBND thị xã A cấp ngày 12/7/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn H, phần đất này tại vị trí:

- Phía Đông giáp đường hẻm 63 Nguyễn Nhạc (cách tim đường 5m) là cạnh vạt góc giao giữa 02 đường hẻm có chiều dài theo đường hẻm 63 Nguyễn Nhạc dài 2m.
- Phía Tây giáp đất nhà nước quản lý (chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai) có chiều dài 2m.
- Phía Nam giáp phần đất nhà nước quản lý (chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai, giáp đường hẻm 25 Nguyễn Đình Chiểu) có chiều dài 12m.
- Phía Bắc giáp tường nhà bà Nguyễn H có chiều dài 15m. Diện tích: 27m^2.

Bên bị đơn cho rằng phần diện tích đất 27m^2 mà Nhà nước cấp quyền sử dụng cho bà H là đất có nguồn gốc do bên bị đơn khai phá năm 1994, chưa được cấp GCNQSDĐ, đến năm 2016, UBND thị xã A bán đất cho bà H mà không thông quá ý kiến bên bị đơn, cấp chồng lên đất khai phá của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Bị đơn cho rằng UBND thị xã A giao đất cho bà H là cấp chồng đất khai phá của Bị đơn, việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 27m^2 này bên Bị đơn đã khởi kiện tranh chấp với bà Nguyễn H, đồng thời cũng yêu cầu hủy GCNQSDĐ mà UBND thị xã A cấp cho bà tranh chấp này đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ, phúc thẩm (tại các Bản án số: 27/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Bản án số: 138/2021/DS-PT ngày 09/5/2021 của Tòa án Cấp cao tại Đà Nẵng, *bút lục 02-10*), trong đó 02 cấp xét xử sơ thẩm, phúc thẩm của Tòa án đã bác yêu cầu khởi kiện của bên ông Q, bà L, bà H, ông E, nên đây là sự việc đã có bản án có hiệu lực pháp luật, không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 92 BLTTDS. Quyền sử dụng đất của bà H đối với phần đất 27m^2 theo GCNQSDĐ được cấp số CĐ 601280 do UBND thị xã A cấp ngày 12/7/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn H là có giá trị pháp lý, được pháp luật bảo vệ, bà H quyền sử dụng đối với phần đất này không ai có quyền ngăn cản. Việc bên Bị đơn có ý kiến yêu

cầu bà Nguyễn H phải bồi thường công sức khai phá thỏa đáng mới giao phần đất này cho bà Huệ sử dụng là không có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa hôm nay, bên bị đơn ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1 đều thừa nhận các cây trồng trên diện tích 27m^2, hàng rào trụ bê tông và lưới B40, bảng nhựa treo trên hàng rào ghi "Đất tranh chấp" là do phía Bị đơn trồng và dựng lên. Đây là điều không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

Xét thấy: Việc bên Bị đơn có hành vi ngăn cản bà Nguyễn H sử dụng phần đất 27m^2 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn H, trồng cây trên đất, làm hàng rào rào chắn mặt tiền phần đất này, gắn bảng "Đất tranh chấp" trên phần đất mà Nhà nước đã cấp quyền sử dụng cho bà Nguyễn H (thể hiện tại các bút lục 121-224) theo GCNQSD Đ đã cấp cho bà H ngày 12/7/2016 là hành vi vi phạm điều cấm của Luật đất đai vi phạm quy định tại khoản 1, 10 Điều 12 Luật đất đai 2013 (nay là khoản 1, 10 Điều 11 Luật đất đai 2024):

Điều 12 luật đất đai 2013 nay Điều 11 Luật đất đai 2024, tại khoản 1 và khoản 10, quy định:

"Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.

10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật."

Hành vi đó của bên Bị đơn đã cản trở bà Nguyễn H thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do vậy, việc bà Nguyễn H yêu cầu Tòa án buộc bên bị đơn ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, ngăn cản bà Nguyễn H thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 27m^2, mà Nhà nước đã cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn H, đồng thời buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E phải tháo dỡ, di dời cây trồng, hàng rào, bảng hiệu trên phần đất cấp cho bà H nêu trên, trả lại đất cho bà H là đúng quy định tại khoản 7 Điều 166 Luật đất đai 2013; khoản 8, Điều 26 Luật đất đai 2024, Điều 169 BLDS 2015.

Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà Nguyễn H.

[5]. Về án phí: Buộc bên bị đơn phải liên đới chịu án phí theo loại án phí không có giá ngạch của 02 loại việc là 600.000đ

Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[6]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thực tế, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 3.300.000đ, Nguyên đơn đã chi tạm ứng toàn bộ. Bên Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này.

Nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng trên..

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 2, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147, Các điều 157, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 169 BLDS 2015; khoản 1, 10 Điều 12, khoản 7 Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; khoản 1, 10 Điều 11, khoản 8 Điều 26, Điều 236 Luật đất đai 2024; khoản 2 Điều 26, Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 288 BLDS 2015; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn H;

- Buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, ngăn cản bà Nguyễn H thực hiện quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 27m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CĐ 601280 do UBND thị xã A cấp ngày 12/7/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn H;

- Buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E tháo dỡ hàng rào, bảng nhựa ghi "Đất tranh chấp" gắn trên hàng rào trước mặt tiền phần đất 27m^2 (mặt phía Đông); chuyển dời các cây trồng trên phần đất 27m^2 (đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CĐ 601280 do UBND thị xã A cấp ngày 12/7/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn H) ra khỏi phần diện tích đất nêu trên, để trả lại phần đất này cho bà Nguyễn H. Cụ thể vị trí phần đất 27m^2 này (có sơ đồ kèm theo), như sau:

- Phía Đông giáp đường hẻm 63 Nguyễn Nhạc (cách tim đường 5m) là cạnh vạt góc giao giữa 02 đường hẻm có chiều dài theo đường hẻm 63 Nguyễn Nhạc dài 2m.

- Phía Tây giáp đất nhà nước quản lý (chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai) có chiều dài 2m.

- Phía Nam giáp phần đất nhà nước quản lý (chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai, giáp đường hẻm 25 Nguyễn Đình Chiểu) có chiều dài 12m.

- Phía Bắc giáp tường nhà bà Nguyễn H có chiều dài 15m.

Theo GCNQSDĐ được cấp số: CĐ 601280 do UBND thị xã A cấp ngày 12/7/2016 cho người sử dụng là bà Nguyễn H.

2. Về án phí: Buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm tính là 600.000đ.

Bà Nguyễn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả 600.000đ tạm ứng án phí cho bà H theo 02 biên lai thu tạm ứng số 0013082 ngày 21/5/2024 và biên lai số 0013281 ngày 12/02/2025.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thực tế, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.300.000đ, ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E phải liên đới chịu toàn bộ chi phí này.

Bà Nguyễn H đã chi tạm ứng toàn bộ chi phí này, do đó buộc ông Phạm Q, bà Khổng Thị L, bà Khổng Thị H1, ông Khổng E phải hoàn trả cho bà Nguyễn H số tiền 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng) mà bà Huệ đã chi tạm ứng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án (24/4/2025) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này 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 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 Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký)

Lê Long Sơn