

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀI AN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 97/2024/DS-ST

Ngày : 26-12-2024

V/v: “Tranh chấp về yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở
trái pháp luật đối với việc
thực hiện quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI AN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Quý Hoà.

Ông Trần Xuân Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài An, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hoài An tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài An, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2023/TLST-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2023; về việc: “Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2024/QĐXX-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 69/2024/QĐ-HPT ngày 22 tháng 11 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số: 146/2024/TB-TA ngày 10 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1951; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Hồ Thị Cẩm N, sinh năm 1990; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định (Theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 02 tháng 6 năm 2023).

2. Bị đơn: Ông Hồ Công H, sinh năm 1966; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: Ông Lý Văn G, sinh năm 1964; nơi cư trú: KP. L, P. H, TX. H, tỉnh Bình Định (Theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 15 tháng 4 năm 2023).

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

- Anh Trần Đơn P, sinh năm 1984; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh P: Hồ Thị Cẩm N, sinh năm 1990; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định. (Theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 02 tháng 6 năm 2023).

- Chị Hồ Thị Cẩm N, sinh năm 1990; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Bà Bùi Thị C, sinh năm 1937; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Bà Ông Thị T1, sinh năm 1966; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Bà Hồ Thị Kim O, sinh năm 1959; nơi cư trú: thôn A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Ông Hồ Công H1, sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Ông Hồ Công H2, sinh năm 1974; nơi cư trú: thôn Đ, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Bà Hồ Thị T2, sinh năm 1978; nơi cư trú: thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Ủy ban nhân dân xã A;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồ T3 - Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trọng H3 - Phó Chủ tịch;

Địa chỉ trụ sở: thôn Đ, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định (Theo văn bản uỷ quyền số: 16/GUQ- U&BND ngày 06 tháng 8 năm 2024).

- Ủy ban nhân dân huyện H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu K - Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Văn V - Phó Chánh VP HĐND và UBND huyện H;

Địa chỉ trụ sở: 04 L, TT. T, huyện H, tỉnh Bình Định (Theo văn bản uỷ quyền số: 1201/GUQ- HĐND & UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024).

Hồ Thị T, Trần Đơn P, Hồ Thị Cẩm N, Hồ Công H, Ông Thị T1, Lý Văn G có mặt. Bùi Thị C, Hồ Thị Kim O, Hồ Công H1, Hồ Công H2, Hồ Thị T2, Đại diện UBND xã A, Đại diện UBND huyện H có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị Cẩm N trình bày:

Hộ bà Hồ Thị T có 03 khẩu: Bà T và 02 người con tên Trần Đơn P, Hồ Thị Cẩm N cùng cư trú: Thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định. Từ sau giải phóng năm 1975, lúc đó bà T 24 tuổi, cha bà T tên Hồ N1 có vợ thứ nhất tên gì bà T không biết, đã sinh ra ông Hồ Công H4, Hồ Thị N2, sau đó đã chết. Ông N1 có vợ thứ hai tên Bùi Thị T4, sinh ra các người con: Hồ Thị T5, Hồ Thị D, Hồ Thị T, Hồ Công H5, Hồ Thị H6, Hồ Công P1. Cha chết năm nào bà T không nhớ, bà T ở với mẹ Bùi Thị T4 đến năm 31 tuổi bà T ra ở riêng làm nhà ở tại chỗ đất bây giờ. Bà T sử dụng đất đó từ sau giải phóng năm 1975 đến năm 1993 thì được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà T trồng cây Dừa trên đất đó từ trước năm có sổ đỏ, hiện còn 09 cây Dừa Ta có trái. Các cây khác như B, M, N3, B1 là trồng sau khi cấp sổ đỏ, thời gian này ông Hồ Công H4 còn sống, ông H4 cũng không nói gì. Các cây Dừa Xiêm, Dừa Ta mới trồng là năm 2019, cây Xoan (S) là tự mọc và bà T để luôn. Bà T xây dựng công trình: Chuồng Heo cao, nhà Tắm xây dựng năm 2011, 01 chuồng Heo thấp xây dựng năm 2015, chuồng Gà bà T làm sau khi ông H4 chết.

Nguyên nguồn gốc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, diện tích (đất ở 300m², đất vườn 896m²) được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSDĐ tên Hồ Thị T vào ngày 25 tháng 9 năm 1993 sử dụng ổn định không tranh chấp đất liền kề với anh ruột Hồ Công H4. Năm 2022, bà T làm thủ tục tách thửa đất số 165 cho con gái Hồ Thị Cẩm N, khi đó diện tích đất theo hiện trạng tăng so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ, ông Hồ Công H (con ông H4) không ký hộ liền kề nên không tiến hành được. Ông H cho rằng diện tích tăng là của ông Hồ Công H4 nên ông H tiến hành rào bằng trụ bê tông, lưới B40, từ đó xảy ra tranh chấp. Hai thửa đất 164 và 165 có ranh giới là hàng dừa do ông H4 và bà T trồng, sử dụng đất từ năm 1975 cho đến nay. Phần diện tích đo đạc tăng thì hiện tại bà T trồng các loại cây lâu năm, xây dựng nhà Tắm, chuồng Heo, chuồng Gà. Ông H về ở đó, sử dụng đất của ông H4 là từ năm 1995 cho đến nay. Năm 2016 ông H4 chết, ông H xây nhà ở riêng, khi ông H4 chết, ông H về nhà cũ của ông H4 ở.

Nay bà T khởi kiện đối với ông Hồ Công H về hành vi rào chắn trái pháp luật đối với đất cấp cho bà T, buộc ông H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện QSDĐ của bà Hồ Thị T, ông H phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, trụ bê tông trả lại đất theo bản đồ thửa đất Nhà nước cấp.

- Bị đơn và người đại diện của bị đơn ông Hồ Công H, ông Lý Văn G trình bày:

Cha ông Hiệu tên Hồ Công H4 (chết năm 2016), mẹ Bùi Thị C còn sống đang ở với con trai tên Hồ Công H1 tại: G, Ân Đ và hiện tại bà C không còn minh mẫn. Ông H4, bà C có các người con: Hồ Thị Kim O, Hồ Công H, Hồ Công H1, Hồ Công H7, Hồ Thị T2; ông H gọi bà T bằng cô (ông H4 và bà T cùng cha khác mẹ). Ông H, bà T2 xác định trước kia ông H ở với cha Hồ Công H4 tại nhà cũ xóm trên thuộc thôn G, năm 1994 ông H4 bảo vợ chồng ông H, bà T2 và các con ông H xuống làm nhà ở với ông H4 tại thửa đất 164 bây giờ. Do xây dựng nhà không

đúng mục đích nên xã phạt hành chính, vợ chồng ông H ở đó với ông H4 đến khi ông H4 chết, gia đình ông H, bà T2 tiếp tục ở đến bây giờ. Trước năm 1993, bà T ở với mẹ bà T, năm 1993 bà T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, năm 1994 bà T đến làm nhà ở trên thửa đất số hiệu 165 như bây giờ. Sau đó bà T có trồng cây Dừa, còn các cây ăn quả khác thì bà T mới trồng sau này. Khi bà T đến làm nhà ở trên thửa đất số 165 thì có hai con của bà T (P, N) còn nhỏ. Do giấy chứng nhận QSDĐ của ông H4 là ông H4 giữ nên ông H4, ông H đều không biết diện tích đất đó thuộc về số hiệu 164 của ông H4 nên lúc bà T trồng cây Dừa, cây lâu năm và cây hàng năm cả ông H4, ông H đều không ngăn cản. Năm 2020 ông H lấy giấy chứng nhận QSDĐ của ông H4 em trai Hồ Công H1 nên biết diện tích thửa đất số hiệu 164 là nhiều, nhưng sao lại sử dụng ít, đến năm 2021 bà T làm thủ tục tách thửa đất số hiệu 165 cho con, mời cán bộ huyện đến đo đạc nhưng ông H thấy không đúng nên không ký liên kê. Bà T khiếu nại ra UBND xã A, họ lập đoàn công tác tổ chức vào hiện trường kiểm tra, đo đạc thửa đất 165 của bà T thì mới phát hiện phần diện tích đất bà T sử dụng trồng cây lâu năm, xây dựng chõng Heo, chõng Gà, nhà Tắm là thuộc diện tích của thửa đất màu số hiệu 164 cấp cho Hồ Công H4. Ông H mới dùng trụ Bê Tông, lưới B40 rào để bảo vệ đất, các bên xây ra tranh chấp như hiện nay. Bà T khai về ở đó trước năm 1975, trồng cây trên đất đó là không đúng, vì lúc đó chưa được Nhà nước cấp đất, bà T ở với mẹ ruột tên Bùi Thị T4, có nhà ở gần đó. Do bà T và 02 người con cùng ở với chị gái tên Hồ Thị T5 không hợp nhau nên khi được Nhà nước cấp sổ đỏ thửa đất số hiệu 165 thì bà T mới đến đó làm nhà ở, hai năm sau bà T mới trồng cây như Dừa, còn các cây khác bà T mới trồng sau này, năm 1993 bà T4 ra ở với con trai Hồ Văn P2 (may tại thị trấn), còn nhà bà T4 giao cho con gái Hồ Thị T5 ở, năm 1999 bà T4 chết, ngôi nhà hư hỏng sập mất. Ông H không khởi kiện yêu cầu phân tố, ông H không đồng ý với khởi kiện của bà T, đề nghị Toà án xét xử bác bỏ.

Ông H khẳng định phần diện tích bà T trồng cây, xây dựng công trình là thuộc thửa đất màu số hiệu 164, tờ bản đồ số 6 cấp cho Hồ Công H4, hiện tại do Hồ Công H đang quản lý, canh tác, ông H đang rào bảo vệ bằng trụ Bê Tông, lưới B40. Khi Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông H tự nguyện tháo dỡ hàng rào cho đúng vị trí trong bản đồ, bồi trả giá trị cây trên đất cho bà T theo giá Toà án đã định giá. Các công trình như: Nhà Tắm, chõng Heo, chõng Gà bà T đã xây dựng từ lâu, đã hư hỏng, ông H tự nguyện bồi trả cho bà T 1/3 giá trị theo giá Toà án đã định giá. Nếu sau này các thửa kế của ông H4 có tranh chấp thì ông H tự giải quyết.

+ Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: Ông Lý Văn G thống nhất như trình bày và ý kiến của ông Hồ Công H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Trần Đơn P, Hồ Thị Cẩm N trình bày: Đồng ý với nội dung bà T trình bày tại Toà án, thống nhất như yêu cầu của bà T.

+ Hồ Thị Kim O, Hồ Công H1, Hồ Công H7, Hồ Thị T2 trình bày: Là con của ông Hồ Công H4 và bà Bùi Thị C, bà T là em cùng cha khác mẹ với ông H4. Qua nghe lời khai của ông Hồ Công H về quan hệ gia đình là đúng. Cha Hồ Công H4

(chết năm 2016), mẹ Bùi Thị C còn sống đang ở với con trai (H1) và hiện nay bà C không còn minh mẫn, không còn biết gì là đúng. Ông H4 chết không có di chúc, chưa mở thừa kế, chưa phân chia tài sản nên ông H canh tác thửa đất màu là tạm thời, anh chị em cũng chưa họp gia đình giao cho ông H đại diện nên quyền sử dụng đất đó chưa phải sở hữu của ông H. Nay bà T khởi kiện đối với ông H thì các con của ông H4 không khởi kiện yêu cầu độc lập đối với bà Hồ Thị T. Đồng ý Toà án tiến hành kiểm tra, đo đạc xác định ranh giới đất của bà T và đất màu liền kề tên Hồ Công H4 theo sơ đồ của UBND huyện H cấp, xác định ranh giới ở vị trí nào, diện tích bao nhiêu thì công nhận, còn ngoài diện tích đó mà thuộc đất cấp cho ông H4 thì buộc bà T trả lại, có cây thì định giá thối lại cho bà T. Còn nếu đất thuộc bà T sử dụng đúng như UBND huyện H cấp thì chấp nhận trả cho bà T.

+ Đại diện Ủy ban nhân dân xã A trình bày:

Theo giấy chứng nhận QSDĐ tên Hồ Công H4, tên Hồ Thị T ở: Thôn G, xã A là cân đối giao QSDĐ theo Nghị định 64-CP từ năm 1993 đến nay, các hộ không tranh chấp, sử dụng ổn định nên việc cấp đất của UBND huyện H là đúng pháp luật. Năm 2022, bà T có nhu cầu tách thửa nên đã tiến hành đo đạc ký liền kê mới phát hiện diện tích bà T sử dụng trồng cây lâu năm, xây dựng công trình là thuộc diện tích cấp cho Hồ Công H4 (cha của H), hiện tại ông H đang tạm thời quản lý canh tác. Ông H đã rào bằng lưới B40, trụ Bê Tông nên hai bên phát sinh tranh chấp, bà T có đơn yêu cầu UBND xã A giải quyết. Qua kiểm tra, đo đạc của bộ phận chuyên môn xã A, của huyện thể hiện: Phần diện tích đất các bên tranh chấp là giao quyền sử dụng cho tên Hồ Công H4, thửa đất màu số 164, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.879m². Lâu nay các bên sử dụng ranh giới nhầm lẫn, ông H4, ông H trồng cây dừa làm hàng rào ranh giới, phần diện tích đất tranh chấp bà T trồng cây lâu năm từ lúc ông Hồ Công H4 còn sống, trên đất còn xây dựng chuồng Heo, chuồng Gà, nhà Vệ sinh, nhà Tắm. Khi kiểm tra đo đạc, không chế ranh giới, diện tích thửa số 165, tờ bản đồ số 6, diện tích (đất ở 300m², đất vườn 896m²) cấp theo sơ đồ thì bà T sử dụng tăng so với diện tích đất được cấp; diện tích của thửa đất màu số 164 tên Hồ Công H4 là đủ theo diện tích cấp. UBND xã A đã tiến hành giải quyết, tổ chức hoà giải đôi bên, chủ yếu là giải tích, động viên tự nguyện, nhưng các bên không chấp nhận, hoà giải không thành. Theo sơ đồ bản vẽ của Đạt P3 cung cấp thì đúng như kết quả kiểm tra, đo đạc của UBND xã A. Nếu cộng diện tích phần tranh chấp 762,14m² thì diện tích của thửa 165 là tăng so với diện tích cấp ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu cộng diện tích phần tranh chấp 762,14m² thì diện tích của thửa đất màu 164 đủ diện tích cấp ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ.

Quan điểm của UBND xã A về hướng giải quyết vụ việc nêu trên: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ thửa đất đã cấp để giải quyết. Phần diện tích đất tranh chấp đúng của ai thì công nhận cho người đó, cây trên đất thì căn cứ vào biên bản ghi kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá của Toà án để giải quyết theo quy định bồi thường giá trị. Về diện tích đo đạc tăng so với diện tích cấp thì đó là do sai số nên công nhận cho thửa đất đó, nếu thửa đất số 164 thì là đất màu, nếu thửa 165 thì là đất vườn, vì đất ở đã có mức cụ thể 300m² nên không tăng.

+ Đại diện Ủy ban nhân dân huyện H trình bày: Thống nhất như nội dung trình bày của đại diện UBND xã A. Quan điểm của UBND huyện H: Căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ và sơ đồ thửa đất đã cấp để giải quyết. Phần diện tích đất tranh chấp đúng của ai thì công nhận cho người đó, cây trên đất thì căn cứ vào biên bản ghi kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá của Tòa án để giải quyết theo quy định bồi thường giá trị. Về diện tích đo đạc tăng so với diện tích cấp thì đó là do sai số nên công nhận cho thửa đất đó, nếu thửa đất số 164 thì là đất màu, nếu thửa 165 thì là đất vườn, vì đất ở đã có mức cụ thể 300m² nên không tăng.

Các bên thống nhất theo biên bản ghi kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản ghi kết quả định giá tài sản ngày 26 tháng 7 năm 2024, biên bản ghi kết quả xem xét, thẩm định bổ sung, biên bản định giá bổ sung ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Tòa án.

1. Thửa đất màu số 164, tờ bản đồ số 6, diện tích cấp 2.879m² tên Hồ Công H4.

- Diện tích theo sơ đồ bản vẽ đo đạc hiện trạng sử dụng 2.021,6m².

- Giá đất màu: Vị trí 1, hạng 6, giá 54.000 đồng/m².

2. Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, diện tích cấp (đất ở 300m², đất vườn 896m²) tên Hồ Thị T.

- Diện tích theo sơ đồ bản vẽ đo đạc hiện trạng sử dụng 2.108,7m².

- Giá đất ở, đất vườn: Hiện tại không tranh chấp nên Hội đồng định giá không áp giá.

3. Phần đất tranh chấp: Thửa đất màu số 164, tờ bản đồ số 6, diện tích tranh chấp 889m².

- Diện tích hàng rào ông H lấn sang thửa đất số 165 gồm các giới cận: Đông giáp thửa 164 kích thước 61,5m; Tây giáp thửa 165 kích thước 60m; Nam giáp thửa đất màu Hồ Công P4 kích thước 03m; Bắc giáp đường bê tông kích thước 0,6m với diện tích 126,86m².

- Giá đất màu: Vị trí 1, hạng 6, giá 54.000 đồng/m².

- Cây trên đất, công trình trên đất, các bên xác định của bà T gồm: 09 cây Dừa ta có quả giá 945.000 đồng/cây; 01 cây Mận có quả giá 160.000 đồng; 02 cây Nhãn không quả giá 168.000 đồng/cây x 02 cây = 336.000 đồng; 01 cây Bơ có quả giá 225.000 đồng; 01 cây Bơ không quả giá 120.000 đồng; 01 cây Bưởi (Bòng) có quả giá 400.000 đồng; 01 cây Xoài có quả giá 473.000 đồng; 01 số cây ngắn ngày: 73 cây Chuối chưa buồng cao >1,5m x 26.000 đồng/cây; 04 cây Chuối cao <1,5m và < 0,8m x 16.000 đồng/cây; 05 cây Chuối <0,8m x 4.000 đồng/cây. Tại phiên tòa, các bên xác định trên diện tích 762,86m² còn lại là 08 cây Dừa Ta x 945.000 đồng/cây = 7.560.000 đồng; 01 cây Xoan (S) giá 105.000 đồng, 05 cây Dừa Xiêm (chưa có thân) giá 85.000 đồng/cây x 05 cây = 425.000 đồng.

+ 01 chuồng Gà (loại C1), diện tích xây dựng 10,2m² x 350.000 đồng/m² x 30% = 1.071.000 đồng; 01 chuồng Heo (loại C5) diện tích xây dựng 18,8m² x

$852.000 \text{ đồng/m}^2 \times 30\% = 4.805.280 \text{ đồng}$; 01 chuồng Heo (loại C5) diện tích xây dựng $5,9\text{m}^2 \times 852.000 \text{ đồng/m}^2 \times 30\% = 1.508.040 \text{ đồng}$; 01 nhà Tắm (loại N9) diện tích xây dựng $03\text{m}^2 \times 1.680.000 \text{ đồng/m}^2 \times 30\% = 1.512.000 \text{ đồng}$.

- Cây trên đất, công trình trên đất, các bên xác định của ông H gồm: 28 cây Dừa Ta mới trồng 01 năm tuổi giá 60.000 đồng/cây; 07 cây Dừa Ta có quả giá 945.000 đồng/cây; 14 trụ bê tông (cao 02m: $12 \times 12 = 0,12 \times 0,12 \times 2$) $\times 14 \times 5.358.000 \text{ đồng/m}^3 = 2.160.346 \text{ đồng}$; lưới B40 ($13,53 + 14,96 + 11,49 + 1,73 + 3,08 + 6,25 + 10,69$) = 60m $\times 41.000 \text{ đồng/m} = 2.460.000 \text{ đồng}$.

Hỗ trợ công tháo dỡ (41.000 đồng/m) lưới.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán giải quyết vụ án, Thư ký tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn có hộ khẩu tại xã A, huyện H, tỉnh B. Tài sản tranh chấp gồm: Công trình, cây trên đất, quyền sử dụng đất tại thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định. Bà Hồ Thị T yêu cầu giải quyết buộc ông Hồ Công H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà T tại thửa đất 165, tờ bản đồ số 6 nên quan hệ pháp luật được xác định: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 169 của Bộ luật Dân sự; Điều 179 của Luật Đất đai.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã thông báo, triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3]. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Tòa án xác định:

- Bà Hồ Thị T được UBND huyện H cấp chứng nhận số 1328/QSDD/C18, cấp ngày 25 tháng 9 năm 1993 với nhiều thửa đất có tổng diện tích 3.400m^2 , trong đó có thửa số 165, tờ bản đồ số 6, diện tích (đất ở 300m^2 , đất vườn 896m^2), tại thời điểm cấp hộ bà T gồm: Hồ Thị T, Trần Đơn P, Hồ Thị Cẩm N tại: Thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định. Bà T xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất ở, trồng cây lâu năm, cây ngắn ngày, xây dựng công trình nhà Tắm, chuồng Heo, chuồng Gà trên một phần diện tích đất vườn của thửa 165 tên Hồ Thị T, một phần trên diện tích đất màu của thửa 164 tên Hồ Công H4.

Ông Hồ Công H4 được UBND huyện H cấp chứng nhận số 1791 QSDĐ/C18, cấp ngày 01 tháng 12 năm 1993 với nhiều thửa đất có tổng diện tích 8.589m², trong đó có thửa số 164, tờ bản đồ số 6, diện tích đất màu 2.879m² liền kề với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6 tên bà Hồ Thị T.

Hai bên gia đình có quan hệ họ hàng, bà T gọi ông H4 bằng anh cùng cha khác mẹ, sống gần nhau không mâu thuẫn, không tranh chấp về quyền sử dụng đất. Năm 2022 bà T làm thủ tục tách thửa đất số 165 cho con gái Hồ Thị Cẩm N, khi đo đạc diện tích đất theo hiện trạng tăng so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ, ông Hồ Công H (con ông H4) không ký hộ liền kề nên không tiến hành được. Ông H cho rằng diện tích tăng 889m² là của ông Hồ Công H4 nên ông H tiến hành rào bằng trụ Bê Tông, lưới B40, từ đó xảy ra tranh chấp. Hai thửa đất 164 và 165 liền kề nhau, ông H4 có trồng hàng dừa và bà T cũng trồng dừa, cây ăn quả sử dụng đất từ năm 1994 cho đến nay. Bà T yêu cầu UBND xã A giải quyết, hai bên không thống nhất nên bà T tiếp tục khởi kiện ông Hồ Công H đến Toà án nhân dân huyện Hoài Ân, bà T yêu cầu buộc ông H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà T thực hiện quyền sử dụng đất tại thửa số 165, tờ bản đồ số 6, tên Hồ Thị T.

Qua công tác xác minh, thu thập chứng cứ, Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với kết quả như sau: Phần diện tích đất các bên tranh chấp đã đo đạc là 889m², có 762,14m² là thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 6 (đất màu) cấp cho Hồ Công H4; 126,86m² là thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 6 (đất vườn) cấp cho Hồ Thị T. Hiện trạng sử dụng của các bên đều không đúng với ranh giới giao quyền của các thửa đất nên diện tích có tăng, có giảm so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ. Diện tích thực tế của thửa 165 bà T đang sử dụng 2.108,7m² so với diện tích cấp 1.196m² (thừa 912,7m²). Diện tích thực tế của thửa 164 (ông H4), ông H đang canh tác 2.021,6m² so với diện tích cấp 2.879m² cộng với 762,14m² = 2.783,74m² (thiếu 95,26m²) là do ông H4 sử dụng chưa hết diện tích đất cấp. Tuy nhiên, phần diện tích ông H làm tường rào (bằng trụ bê tông, lưới B40) lấn sang thửa 165 là 126,86m² có các giới cận: Đông giáp thửa đất số 164 có kích thước 61,5m; Tây giáp thửa đất số 165 có kích thước 60m; Nam giáp đất màu của Hồ Công P4 có kích thước 03m; Bắc giáp đường đường Bê tông có kích thước 0,6m.

[3.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Hồ Thị T.

- Nguyên nguồn gốc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 6, diện tích (đất ở 300m², đất vườn 896m²) được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSDĐ tên Hồ Thị T vào ngày 25 tháng 9 năm 1993 theo Nghị định 64-CP/1993 của Chính phủ. Do trong quá trình sử dụng, các bên nhầm lẫn nên bà T đã sử dụng phần diện tích thửa đất màu 164, tờ bản đồ số 6 của Hồ Công H4 mà các bên không biết. Sau khi kiểm tra, đo đạc xác định phần diện tích 889m² các bên tranh chấp bà T đã trồng cây lâu năm, cây ăn quả gần ngày, xây dựng công trình sử dụng có một phần diện tích 762,14m² là thuộc đất thửa màu (164) cấp cho ông H4. Hiện ông H đã rào chắn bảo vệ đất đang canh tác có lấn sang thửa đất số 165 của bà T 126,86m² nên việc bà T cho rằng ông H có hành vi cản trở việc bà T thực hiện QSDĐ chỉ đúng một

phần. Do vậy, yêu cầu của bà T buộc ông H chấp dứt hành vi cản trở là có cơ sở đối với diện tích 126,86m² nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần là phù hợp.

- Khi chính quyền địa phương kiểm tra, đo đạc không chế diện tích thửa đất màu (164) chưa chính xác vị trí nên ông H đã làm hàng rào vượt qua phần diện tích của thửa 165 cấp cho bà T 126,86m² nên cần buộc ông H phải tháo dỡ hàng rào (trụ bê tông, lưới B40) trả lại phần diện tích đúng như sơ đồ giao cấp đất cho bà T.

- Qua thu thập chứng cứ xác định: Năm 1993 các bên được cấp chứng nhận QSDĐ đã canh tác, sử dụng, bà T xây dựng nhà trên đất ở của thửa 165, trồng cây lâu năm, xây dựng (chuồng H, nhà Tắm, chuồng Gà) trên phần đất vườn, không phải trồng cây trước năm 1975 như bà T khai không phù hợp với độ tuổi, kích thước của cây lâu năm.

- Tại phiên toà, ông H, bà T2 tự nguyện nhận sử dụng cây trên đất, bồi trả giá trị cây theo giá Toà án định giá. Đề nghị bà T tháo dỡ công trình xây dựng (chuồng Heo, chuồng Gà, nhà Tắm), ông H, bà T2 tự nguyện bồi trả 1/3 giá trị theo giá Toà án định giá cho bà T là thiện ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với cây X (S): Tại phiên toà cả bà T, ông H đều xác định cây tự mọc, bà T chưa để sử dụng nên được sở hữu, hiện cây Xoan đang nằm trong vị trí đất thuộc thửa 164 nên cần giao cho ông H, ông H bồi giá cho bà T giá trị là phù hợp.

[3.3]. Đối với ý kiến của bị đơn ông Hồ Công H.

- Tại phiên toà, ông H hoàn toàn thống nhất với các tài liệu, chứng cứ Toà án đã thu thập, xác minh. Ông H xác định: Phần diện tích đất lâu nay các bên sử dụng là chưa đúng ranh giới theo bản đồ Nhà nước cấp, hiện tại bà T đã sử dụng trồng cây lâu năm, cây ngắn ngày, xây dựng công trình trên phần diện tích đất màu của thửa số 164, tờ bản đồ số 6 cấp cho Hồ Công H4. Nay ông H đề nghị Toà án xét xử bác bỏ một phần khởi kiện của bà T với diện tích 762,14m², di dời cây ăn quả ngắn ngày như: Cây Chuối, 05 cây Dừa Xiêm (chưa có thân), tháo dỡ công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng như: Nhà Tắm, chuồng Heo, chuồng Gà trả lại diện tích đất màu cho thửa đất 164, tờ bản đồ số 6 tên Hồ Công H4 để ông H tiếp tục quản lý, canh tác. Vì các công trình (nhà Tắm, chuồng H, chuồng Gà) bà T xây dựng đã lâu, bị hư hỏng, ông H tự nguyện bồi trả 1/3 giá trị. Còn các cây lâu năm khác Toà án đã định giá ông H tự nguyện chấp nhận trả tiền theo giá Toà án định giá tổng cộng bằng 9.379.000 đồng, ông H có quyền sở hữu. Qua xem xét ý kiến của ông H thấy rằng: Phần diện tích 762,14m² đất màu của thửa 164 bà T xây dựng công trình là không đúng mục đích sử dụng, không đúng ranh giới thửa đất đã được cấp nên cần buộc tháo dỡ là đúng quy định. Tại Toà, ông H, bà T2 tự nguyện bồi trả 1/3 giá trị bằng 2.968.440 đồng là thiện ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về phần diện tích đất vườn 126,86m² của thửa 165, tờ bản đồ số 6, ông H rào chắn bằng trụ bê tông, lưới B40 là chưa đúng với vị trí ranh giới đất. Tại phiên toà, ông H tự nguyện nhận tháo dỡ, di dời cho đúng vị trí, ranh giới nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4]. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bà Bùi Thị C: Hiện già yếu ở với con trai Hồ Công H1, được xác định bà C không còn minh mẫn nên không ghi được ý kiến.

- Các con của ông H4: Hồ Thị Kim O, Hồ Công H1, Hồ Công H7, Hồ Thị T2: Quá trình giải quyết vụ án có mặt, không yêu cầu độc lập, xác định việc tranh chấp giữa bà T và ông H thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Ông Thị T1 (vợ ông H): Quá trình giải quyết vụ án không yêu cầu độc lập và tại phiên tòa bà T1 đồng ý như ý kiến của ông Hồ Công H.

- Đối với đại diện của UBND xã Á, đại diện của UBND huyện H về việc giải quyết trên sơ đồ thừa đất cấp cho Hồ Thị T, Hồ Công H4 theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán giải quyết vụ án, Thư ký tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn trả tiền giá cây, công trình trên đất của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[6]. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà T, ông H cùng chịu mỗi người 5.750.000 đồng được trừ vào tiền nộp tạm ứng.

[7]. Về án phí sơ thẩm dân sự: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 9, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; buộc ông H nộp án phí; bà T là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 163, 164, 165, 166, điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 235, khoản 1 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 163, 164, 166, 169 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, 170, 179 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 9, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Buộc ông Hồ Công H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà T thực hiện QSDĐ với diện tích đất vườn 126,86m² của thửa số 165, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ Hồ Thị T.

+ Buộc ông H phải tháo dỡ, di dời hàng rào (14 trụ bê tông, 60m lưới B40) giao trả cho bà T phần diện tích đất vườn 126,86m² của thửa số 165, tờ bản đồ số 6 có các giới cận: Đông giáp thửa đất số 164 có kích thước 61,5m; Tây giáp thửa đất số 165 có kích thước 60m; Nam giáp đất màu của Hồ Công P4 có kích thước 03m; Bắc giáp đường Bê tông có kích thước 0,6m.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà T buộc ông H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với QSDĐ diện tích đất màu 762,14m² của thửa số 164, tờ bản đồ số 6 tên Hồ Công H4.

+ Buộc bà T phải di dời 05 cây Dừa Xiêm (chưa có thân), cây ngăn ngày (cây Chuối); tháo dỡ công trình (chuồng H8, chuồng Gà, nhà Tắm) xây dựng trên phần diện tích đất màu 762,14m² của thửa số 164, tờ bản đồ số 6 tên Hồ Công H4 để trả lại 762,14m² đất theo quy định.

- Chấp nhận sự tự nguyện của ông H, bà T1: Trả cho bà T số tiền giá trị tài sản cây trên đất, công trình trên đất bằng 12.347.440 đồng. Ông H được quyền sở hữu cây trên đất gồm: 08 cây Dừa Ta có quả, 01 cây Mận có quả, 02 cây Nhãn không quả, 01 cây Bơ có quả, 01 cây Bơ không quả, 01 cây Bưởi (Bông) có quả, 01 cây Xoài có quả, 01 cây Xoan (Sâu Đâu); kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất của Đạt P3 (ngày 26/7/2024).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị T, ông Hồ Công H mỗi người chịu 5.750.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí định giá.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Ông Hồ Công H nộp 617.372 đồng.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án.

4.1. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền chậm trả tương ứng với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết tại trụ sở chính quyền địa phương nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

**CÁC THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Nguyễn Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

**CÁC THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Nguyễn Hồng V1

