

Bản án số: 108/2025/DS-PT
Ngày: 19/02/2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 574/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1953;

1.2. Bà Đặng Thị G, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947; (đã được Tòa án triệu tập họp lệ

lần hai nhưng vắng mặt không có lý do)

2.2. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1964; *(đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không có lý do)*

Cùng địa chỉ: Ấp Đ1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1976;

3.2. Bà Hồ Thị Lệ T, sinh năm 1978;

3.3. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1980;

3.4. Ông Hồ Văn B, sinh năm 1983;

3.5. Bà Đặng Ngọc B, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ1, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

* **Người kháng cáo:** Ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2022, đơn sửa đổi bổ sung đơn kiện ngày 08/02/2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P trình bày:*

Vào năm 1995, ông Đ và bà G có nhận thực của bà M phần đất có diện tích khoảng 1.200m² với giá là 5 chỉ vàng 24k, kỳ hạn chuộc là 3 năm. Việc thực đất hai bên có làm giấy tay, do bà G giữ. Khoảng vài tháng sau cũng trong năm 1995, bà M kêu đưa thêm 2 chỉ vàng 24k nữa để hai bên chuyển nhượng hẳn đất trên luôn. Sau khi thống nhất chuyển từ thực đất sang chuyển nhượng đất, hai bên bỏ giấy thực đất trước đó và lập lại một bản giấy tay thể hiện nội dung bà M chuyển nhượng cho ông Đ, bà G phần đất 1.200m² với giá 7 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, hiện nay giấy chuyển nhượng trên không còn, do khi bà G đi đăng ký kê khai đất này để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất chuyển nhượng của bà M thì bà G đã nộp luôn giấy tay sang nhượng đất với bà M cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến năm 1997, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất chuyển nhượng của bà M cho hộ ông Đ đại diện đứng tên là thửa 285, tờ bản đồ số 16, diện tích là 1.134m². Đến ngày 22/12/2015, Nhà nước tiến hành cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả huyện nên đã nhập các thửa đất nhà của hộ ông Đ cùng với thửa đất 285

chuyển nhượng của bà M thành một thửa chung là thửa 285, tờ bản đồ số 16, diện tích chung là 3.205,5m².

Về quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp thì sau khi chuyển nhượng từ năm 1995, bà Đ, ông G quản lý, sử dụng trồng lúa, không có tranh chấp. Đến năm 2017, bà M và bà P có hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, cụ thể không cho nguyên đơn vào đất xạ lúa, khi đó nguyên đơn có yêu cầu chính quyền giải quyết thì canh tác được năm 2017 đến năm 2018 không canh tác được do bà P và bà M cản trở. Từ năm 2018 đến nay nguyên đơn không canh tác được nên tranh chấp với bị đơn. Khi Tòa án thẩm định đo đạc hiện trạng đất vào năm 2020 thì bị đơn đã lấn chiếm một phần đất của nguyên đơn sử dụng nên nguyên đơn rút đơn khởi kiện để làm thủ tục khởi kiện lại cho đúng hiện trạng tranh chấp, vụ án đó được đình chỉ giải quyết vào ngày 26/4/2021.

Nay nguyên đơn ông Đ, bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn với diện tích là 880,5m² thuộc phần số 2 của bản vẽ đo ngày 27/10/2020, đồng thời buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P di dời tài sản và cây trồng trả lại phần đất lấn chiếm của nguyên đơn là 161,5m² thuộc phần số 3 của bản vẽ đo ngày 27/10/2020. Phần đất có diện tích 33,5m² thuộc phần số 4 của bản vẽ nguyên đơn không tranh chấp.

Nguyên đơn thống nhất kết quả định giá và sử dụng trích lục bản vẽ đo đạc ngày 27/10/2020 để xét xử.

* Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P: Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt rất nhiều lần thư mời bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P tham gia giải quyết vụ kiện theo tranh chấp của nguyên đơn Hồ Văn Đ, Đặng Thị G nhưng bà M và bà P đều không đến tham dự. Bà P, bà M cũng không có văn bản nêu ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đến Tòa án.

Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã T ngày 13/01/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị M có trình bày: Trước đây bà có thực đất cho ông Đ, bà G với diện tích là 1.250m² với số vàng là 7 chỉ vàng 24k. Nay bà yêu cầu xin được chuộc lại để canh tác.

Tại biên bản đối chất ngày 25/8/2020 của Tòa án theo hồ sơ vụ án thụ lý số 192 ngày 24/7/2019 được Tòa án đình chỉ giải quyết ngày 26/4/2021 thì bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P cùng trình bày như sau: Phần đất tranh chấp là của bà M. Năm 1987, bà có cho vợ chồng ông Đ, bà G thực đất trên với hình thức là thực bạc còn, với giá thực là 7 chỉ vàng 24k, không có kỳ hạn. Việc

thục đất hai bên có làm giấy tay, giấy do bà G giữ. Năm 1995, Nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do gia cảnh ít người, thiếu hiểu biết nên không rõ thủ tục chỉ làm theo hướng dẫn của chính quyền. Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thửa đất này thì gia đình có khiếu nại nhiều lần, khiếu nại lần cuối là năm 2019, các lần khiếu nại chỉ có báo miệng nên không được xem xét giải quyết. Bà đã nhiều lần đến gặp ông Đ, bà G yêu cầu cho chuộc lại đất nhưng ông Đ, bà G đòi cho chuộc lại với giá 15 chỉ vàng, bà không đồng ý nên ngăn cản không cho ông Đ, bà G sử dụng đất. Phần đất bà P sử dụng là thửa đất khác của gia đình, đất từ khi thực đến nay có hiện trạng trồng lúa không thay đổi.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G tại phần đất có diện tích là 880,5m² thuộc phần số 2 của bản vẽ thuộc một phần của thửa đất số 285, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể về việc yêu cầu buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P di dời cây trồng trả phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G tại phần đất có diện tích là 161,5m² thuộc phần số 3 của bản vẽ, thuộc một phần của thửa đất số 285, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Có bản vẽ đo ngày 17/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2024, nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc P trình bày:*

Ông Đ, bà G vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận cho các nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 161,5m² (ký hiệu phần đất số 3) của họa đồ.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của các nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Đ, bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà M, bà P phải di dời tài sản là 05 cây dừa trả lại phần đất có diện tích 161,5m² (ký hiệu phần đất số 3) và phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 880,5m² (ký hiệu phần đất số 2) thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 880,5m² (ký hiệu phần đất số 2) và bị đơn cũng không có kháng cáo đối với phần đất này nên phát sinh hiệu lực pháp luật; đối với phần đất có diện tích là 161,5m² (ký hiệu phần đất số 3) nguyên đơn có kháng cáo vì cho rằng phần đất này cũng nằm trong diện tích đất mà trước đây nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn và nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Xét thấy, nguyên đơn cho rằng thửa đất trước đây nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn là thửa 222, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.134m², tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre, tuy nhiên căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Đ vào ngày 26/6/1997 thì ông Đ lại kê khai nguồn gốc thửa đất này là do tập đoàn cấp, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ không có giấy tờ chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/2015 thì thửa 222, tờ bản đồ số

16 lại được đo nhập vào các thửa đất khác của hộ ông Đ, bà G thành thửa 285, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.205,5m² nên không có căn cứ để xác định diện tích đất cụ thể mà bị đơn trước đây đã thực và chuyển nhượng cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày khi nhận chuyển nhượng đất thì không tiến hành đo đạc, thời điểm đó bị đơn cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ chuyển nhượng trên phần đất đã thực và sử dụng thực tế. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2023 thể hiện hiện trạng phần số 2 và số 3, 4 trên họa đồ được ngăn cách bởi một hàng rào B40 của bị đơn, phần 3 và phần 4 là bờ đất cao ngang với nền nhà của bà P, còn phần số 2 là ruộng cỏ thấp; đồng thời, thực tế phần đất số 3, 4 của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp là bị đơn đang quản lý, sử dụng thể hiện qua việc bị đơn có trồng 05 cây dừa ăn trái trên phần đất có diện tích là 161,5m² (ký hiệu phần đất số 3) và nguyên đơn cũng thừa nhận những cây dừa này là do phía bị đơn trồng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ mới lần chiếm sử dụng phần đất có diện tích 161,5m² (ký hiệu phần đất số 3) trên từ khi phát sinh tranh chấp vào năm 2020 và có báo chính quyền địa phương lập biên bản nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh quá trình quản lý, sử dụng đất của nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 161,5m² (ký hiệu phần đất số 3) nên không có căn cứ xác định phần đất này là bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp có diện tích 161,5m² (ký hiệu phần đất số 3) là có căn cứ. Ông Đ, bà G kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ, bà G phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Đ, bà G thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất. Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G tại phần đất có diện tích là 880,5m² thuộc phần số 2 của bản vẽ, thuộc một phần của thửa đất số 285, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể về việc yêu cầu buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị P di dời cây trồng trả phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G tại phần đất có diện tích là 161,5m² thuộc phần số 3 của bản vẽ, thuộc một phần của thửa đất số 285, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Có bản vẽ đo ngày 17/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kèm theo).

3. Chi phí tố tụng thẩm định và định giá, thu thập quy trình: số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng), nguyên đơn chịu và đã thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) buộc các bị đơn bà Đặng Thị P và bà Nguyễn Thị M phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G được miễn nộp án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị G được miễn nộp án phí.

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, 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 qui định tại Điều

30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện T (1b);
- Chi cục THADS huyện T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt