

Bản án số: 54/2025/DS-PT

Ngày: 26/02/2025

V/v tranh chấp chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của người sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và tranh chấp về lối đi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ;

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mỹ Nhiên - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Ngày 26/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2024/TLPT-DS ngày 12/12/2024, về việc “Tranh chấp chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của người sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và tranh chấp về lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2025/QĐ-PT ngày 16/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đồng Quốc N; Sinh ngày: 01/01/1964; Địa chỉ cư trú: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Lý Thị Đ; Sinh ngày: 01/01/1966; Địa chỉ cư trú: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Tô Khánh H; Sinh ngày: 22/6/1997; Địa chỉ cư trú: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Ông Nguyễn Bình M; Sinh năm: 1990; Địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Số A đường Q, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ liên lạc: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tô Văn H1; Sinh năm: 1954; Địa chỉ cư trú: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Tô Văn H1: Ông Tô Khánh H; Sinh năm: 1997; Địa chỉ cư trú: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/4/2023. (có mặt)

2. Ngân hàng H5; Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà N, đường H, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng H5: Ông Nguyễn Xuân K; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng H5 - Chi nhánh S; Địa chỉ liên lạc: Số F, Quốc lộ A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền lập ngày 11/7/2018. (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Ngọc N1; Sinh năm: 1977; Địa chỉ cư trú: Số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc N1: Ông Đồng Quốc N; Sinh ngày: 01/01/1964; Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập ngày 12/6/2024. (có mặt)

4. Ông Nguyễn Hữu T; Sinh ngày: 01/7/1968; Địa chỉ cư trú: Số D, đường H, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Đồng Quốc N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 22/8/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đồng Quốc N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trước đây là một phần của thửa đất số 233 tờ bản đồ 20, diện tích 3.034m² của ông Lý L. Đến ngày 29/10/2002, ông Lý L chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông N nhưng ông N nhờ bà Trần Thị Đ1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm. Khi bà Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 thì được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất lại thành thửa số 246 tờ bản đồ 20, diện tích 3.034m².

Đến tháng 6/2003, bà Trần Thị Đ1 và ông Phạm Văn L1 làm hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Đồng Xuân Đ2 đứng tên dùm cho ông N. Việc ông N nhờ ông H2 và bà Đ2 đứng tên dùm, chỉ nói miệng, không có lập thành biên bản. Sau đó, ông H2 và bà Đ2 đã được

cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên vào tháng 6/2003. Trong thời gian này, ông Nguyễn Văn H2 có thành lập Doanh nghiệp tư nhân N2 (đã giải thể năm 2005), nên ông H2, bà Đ2 ủy quyền lại cho ông N toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 246 này và ông N là người trực tiếp đầu tư cơ sở hạ tầng đường đi. Tuy nhiên, sau khi lập bản đồ đo vẽ xong thì Doanh nghiệp Tư nhân Nguyễn H3 không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, sau đó đến năm 2005 thì Doanh nghiệp Tư nhân N2 cũng đã giải thể.

Do bản đồ đo vẽ nói trên không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nên ông H2 và bà Đ2 làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.034m² cho các anh em của ông N và cho ông N một phần thửa đất 246, tờ bản đồ 20 với đất diện tích chuyển nhượng là 893,9m² (trong đó, đất ODT = 40m²; đất CLN: 853,9m² (khi đó cạnh giáp với đường đá có chiều ngang là 23,0m)) tại thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm H nay là Khóm D, Phường C, thành phố S và ông N đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã nay là thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2005. Đối với thửa đất 285 này là tài sản chung của ông N và vợ là bà Nguyễn Ngọc N1. Khi đó, đã có phần lộ nhựa nối từ Hẻm F đường L đến hết thửa đất 285 của ông N. Phần lộ nhựa này bao gồm một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 285 và một phần diện tích đất thuộc thửa đất 246 của ông H2, bà Đ2.

Cũng trong năm 2005, ông N chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị với diện tích 200m²; Năm 2008, ông N tặng cho bà Châu Thị L2 một phần diện tích đất 383,4m² (cạnh giáp với đường đá có chiều ngang là 20,0m), diện tích đất còn lại ông N xin cấp đổi giấy và được UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 825572 ngày 08/5/2008, khi đó cạnh giáp với đường đá nằm trong Giấy đất của ông N có chiều ngang là 2,99m.

Đến năm 2010, ông N chuyển nhượng một phần diện tích 99,4m² cho ông Quách Văn T1; đến năm 2011, ông N chuyển nhượng một phần diện tích 119,2m² cho ông Tô Văn H1 nên ông N làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Khi này, ông N có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại toàn bộ thửa đất. Sau đó, ông N được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 278398 ngày 01/06/2011, với diện tích 291,8m² tại thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, khi đó phần tiếp giáp với đường đá có chiều ngang chỉ 1,71m nhưng ông N không phát hiện vì từ trước đến nay, ông Đồng Quốc N vẫn luôn sử dụng phần đất giáp đường đá có chiều ngang 3,6 m tới khi ông N với bà Đ có tranh chấp thì ông N mới phát hiện theo giấy thì phần tiếp giáp với đường đá có chiều ngang chỉ 1,71m, không đúng với diện tích đất ông N đang sử dụng. Tuy nhiên, ông N chưa có khiếu nại về việc UBND thành phố S cấp thiếu diện tích đất cho ông Đồng Quốc N.

Theo ông N, hiện nay tại vị trí lộ nhựa đang tranh chấp với gia đình bị đơn, ông N chỉ còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 278398 ngày 01/06/2011, với diện tích 291,8m² tại thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Theo ông N vào năm 2018, ông N đổ đất trên phần đất của mình (trên một phần lộ nhựa) thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20 thì gia đình bà Đ ngăn cản nên ông N có gửi đơn yêu cầu địa phương hòa giải, sau đó thì ông N không đổ đất hoặc xây dựng gì thêm. Đến ngày 28/7/2022, ông N có cặm 02 cây trụ bê tông để làm ranh ở hai đầu, mỗi cây dài 02m. Khi ông N cặm thì phía gia đình bà Đ không có ý kiến gì nhưng đến rạng sáng ngày 29/7/2022 thì bà Đ, ông H và ông M ra đập phá 02 cây trụ bê tông trên của ông N và nhổ đem về nhà. Sau đó ông N có trình báo sự việc cho Công an P, thành phố S và Công an P đến lập biên bản. Sau đó, ông M đã mua trả lại cho ông N 02 cây trụ bê tông đã đập phá nên ông N không yêu cầu ông M bồi thường gì thêm.

Theo ông N, khi ông muốn cặm cột ranh hay xây dựng gì trên phần đất đang tranh chấp thì phía bà Đ, ông H và ông M ra ngăn cản. Hiện nay, phần đất tranh chấp trên ông Đồng Quốc N đang quản lý.

Do đó, ông N yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc các bị đơn bà Đ, ông H và ông M chấm dứt hành vi tranh chấp, ngăn cản chiếm đất của ông N trả lại phần đất chiều ngang 3,6m; chiều dài 18m; diện tích 64,8m² thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 27893 (số vào sổ cấp GCN: CH00776) do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đồng Quốc N ngày 01/6/2011.

Ông N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông H. Đối với bức tường làm ranh giữa thửa đất của ông N và ông Nguyễn Hữu T thì vào tháng 6/2024, ông T đã phá dỡ bức tường này, hiện không còn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn bà Đ, ông H và ông M chấm dứt hành vi tranh chấp, ngăn cản ông N sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế là 69,0m² (loại đất cây lâu năm), có tứ cận như sau: Hướng đông giáp với phần lộ nhựa còn lại (trước nhà của bà Lý Thị L3 có số đo 3,9m (đo từ bờ tường đến vạch sơn tạm do ông N vẽ); H4 tây giáp với phần lộ đá hẻm F có số đo 3,87m (đo từ bờ tường đến vạch sơn tạm do ông N vẽ); H4 nam giáp với bờ tường rào có số đo 18,15m (đo từ mép lộ đá của hẻm F đo vào đến giáp ranh nhà bà Lý Thị L3); H4 bắc giáp với phần lộ nhựa có số đo 18,34m (đo từ mép lộ đá của hẻm F đo vào đến vạch sơn tạm do ông N vẽ) thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 278398 (số vào sổ cấp GCN: CH00776) do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đồng Quốc N ngày 01/6/2011. Đồng thời, đối với phần yêu cầu khởi kiện buộc bà Đ, ông H và ông M trả cho ông N phần đất nói trên theo diện tích đo đạc thực tế là 69,0m² thì ông N xin rút lại phần yêu cầu khởi kiện này.

* Theo Đơn phản tố ngày 02/3/2023, đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố ngày 18/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Tô Khánh H trình bày:

Vào tháng 5/2012, gia đình ông H nhận chuyển nhượng 03 mảnh đất của ông N, thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 278398 vào sổ cấp GCN: CH00776 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đồng Quốc N ngày 01/6/2011.

Đến nay, có hai mảnh đất, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Thửa đất số 323, tờ bản đồ 20; diện tích 119,2m² (trong đó, đất ở tại đô thị: 50m²; đất trồng cây lâu năm: 69,2m²); đất tọa lạc tại Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 752574 (số vào sổ cấp GCN: CS03392) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/3/2021 cho ông Tô Khánh H.

- Thửa đất số 324, tờ bản đồ 20; diện tích 99,4m² (trong đó, đất ở tại đô thị: 50m²; đất trồng cây lâu năm: 49,4m²); đất tọa lạc tại Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 752575 (số vào sổ cấp GCN: CS03393) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/3/2021 cho ông Tô Khánh H.

Khi gia đình ông H nhận chuyển nhượng đất, hiện trạng thửa đất đã được mở đường lộ nhựa rộng 10m (lòng đường 6m, vỉa hè mỗi bên 2m) từ đường L đi vào đến vị trí đất mà gia đình ông H nhận chuyển nhượng. Theo ông N thì phần lộ nhựa này là ông N mở và đầu tư hệ thống điện, nước và cống thoát nước. Để cho gia đình ông H yên tâm mua đất, ông N còn đưa cho gia đình ông H biên bản về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hộ Đồng Quốc N lập ngày 30/3/2010, theo đó, biên bản thể hiện có con đường nhựa rộng 10m (lòng đường 06m và vỉa hè mỗi bên 02m). Đồng thời, ông N còn viết tờ cam kết vào phía dưới biên bản ngày 30/3/2010 với nội dung “Tôi đồng Quốc Nhạc là chủ sở hữu con đường này, đất tôi đã bán cho ông Tô Văn H1 (thửa đất 323, tờ bản đồ 20) đã có đường đi chung. Tôi cam kết sẽ cho ông Tô Văn H1, sử dụng đường đi vĩnh viễn, nếu tôi tranh chấp hoặc ngăn cản. Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Ông Tô Văn H1 là cha ruột của ông H. Do khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có đường lộ nhựa và hệ thống điện, nước và cống thoát nước nên gia đình ông H mới đồng ý nhận chuyển nhượng đất với giá mà ông N đưa ra.

Đến năm 2018, ông N bắt đầu lấn chiếm đường đi chung gây khó khăn cho người dân xung quanh và gia đình ông Tô Khánh H, ông N cấm cọc, đổ đất, trồng cây... lên phần đất chiều ngang 3,87m và chiều dài là 18,34m thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20 mà ông N cam kết phần đất này thuộc lối đi chung trước đây. Gia đình ông H và những người dân xung quanh đã nhiều lần ngăn cản để chờ Tòa án giải quyết nhưng ông N cứ gọi xe đồ đất vào đến đổ đất vào ban đêm khi không có ai, gây cản trở đường đi chung để chiếm đoạt đem bán cho người khác.

Vào ngày 28/7/2022, ông N có cặm 02 cây trụ bê tông trên phần lối đi chung, mỗi cây dài 02m. Do ông N cặm cột vào ban đêm nên gia đình ông H không biết, đến sáng ngày 29/7/2022 thì bà Đ, ông H và ông M phát hiện nên nhổ bỏ và xảy ra tranh chấp. Sau đó, ông N có trình báo sự việc cho Công an P, thành phố S và Công an P đến lập biên bản. Sau đó, ông M đã mua trả lại cho ông N 02 cây trụ bê tông này (có lập thành biên bản). Đối với 02 cây trụ bê tông này ông H thống nhất với lời trình bày của ông N là đã bồi thường xong.

Từ ngày 29/7/2022 đến nay, gia đình ông H không có cản trở ông N sử dụng đất như ông N trình bày, hiện phần đất đang tranh chấp theo yêu cầu của ông N thì ông N đang quản lý.

Đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ 20 theo nội dung cam kết, thực ra là một phần diện tích đất nằm trong diện tích 291,8m² tại thửa đất số 285, tờ bản đồ 20 theo giấy chứng nhận QSD số BE 278398 (số vào sổ cấp GCN: CH00776) do UBND thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N (do ông N tự ghi). Đối với diện tích đất này, trước đây, giữa ông N và phía bị đơn có tranh chấp nhưng nay đã được giải quyết xong bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Nay ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông H có đơn phản tố với nội dung như sau:

- Yêu cầu ông N không tiếp tục lấn chiếm, tranh chấp phần đất có diện tích chiều ngang 3,87m, chiều dài 18,34m thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20 vì đây là lối đi chung (theo như ông N đã cam kết khi gia đình ông Tô Khánh H mua đất theo bản cam kết năm 2010).

- Yêu cầu ông N di dời tất cả tài sản trên phần đất ngang 3,87m, dài 18,34m thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20 và trả lại hiện trạng ban đầu của đường đi chung như ông N cam kết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H xin rút lại toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lý Thị Đ trình bày: Bà Đ là mẹ ruột của ông Tô Khánh H và là mẹ vợ của Nguyễn Bình M. Bà Đ thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu phản tố của ông H. Bà Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N và không trình bày bổ sung thêm.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Bình M trình bày: Ông Nguyễn Bình M là con rể của bà Đ. Vào ngày 28/7/2022, ông N có cặm 02 cây trụ bê tông trên phần lối đi chung, mỗi cây dài 02m. Khi ông N cặm cột vào ban đêm nên gia đình ông M không biết đến sáng ngày 29/7/2022 thì bà Đ, ông H và ông M phát hiện ông N đã cặm 02 cây trụ bê tông trên lối đi chung này nên nhổ bỏ và xảy ra tranh chấp với ông N. Sau đó, ông N có trình báo sự việc cho Công an P, thành phố S và Công an P đến lập biên bản. Sau đó, ông M đã mua trả lại cho ông Đồng Quốc N 02 cây trụ bê tông này (có lập thành biên bản). Đối với 02 cây trụ bê tông này ông M đã bồi thường xong. Từ ngày 29/7/2022 đến nay, ông M cũng không có hành vi gì ngăn cản ông N sử dụng đất như ông N trình bày. Ông M thống nhất với lời trình bày cũng như yêu

cầu phản tố của ông H. Ông M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N và không trình bày bổ sung thêm.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc N1 là ông Đồng Quốc N trình bày: Ông N với bà N1 là vợ chồng, quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại thửa đất số 285 là của vợ chồng ông N, bà N1. Bà N1 thống nhất với lời trình bày của ông N, không trình bày bổ sung cũng như đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn H1 là ông Tô Khánh H trình bày: Ông H1 thống nhất với lời trình bày của ông H không trình bày bổ sung.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông Nguyễn Hữu T là chủ sử dụng đất của thửa đất 355 và 356, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hai thửa đất của ông tiếp giáp với đất của ông Thái Minh T2 và Đồng Quốc N. Phía giáp với thửa đất 285 của ông N có 01 bức tường cao khoảng 03m, bức tường này do các chủ đất cũ trước đây xây dựng. Qua kiểm tra thực tế thì thửa đất 355 và 356 của ông T bị thiếu so với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nhưng ông T chưa xác định được là đất của ông bị thiếu là do đâu. Vào khoảng đầu tháng 6/2024, ông T có nhu cầu phá dỡ bức tường phía tiếp giáp với ông N thì xảy ra tranh chấp với ông N. Sau đó, ông N có yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường C, thành phố S hoà giải ngày 05/6/2024, tại buổi làm việc này ông N đồng ý cho ông T phá dỡ bức tường này. Do đó, hiện nay, tại vị trí đất mà phía nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp không còn bức tường xây nữa.

Do ông T chưa xác định được ranh đất giữa ông T và thửa 285 của ông N có phải là tại vị trí bức tường xây hay không và cũng chưa xác định ai là người lấn đất của ông T. Do đó, ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông N và yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông T đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông T cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp, sau này ông T có tranh chấp thì ông T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

* Theo Bản trình bày ý kiến ngày 10/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H5 trình bày:

Ngày 16/06/2011, ông N có vay vốn tại Quỹ tín dụng Trung ương (nay là Ngân hàng H5)-chi nhánh S theo Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD, số tiền vay là 250.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ 16/06/2011 đến ngày 16/06/2012), lãi suất cho vay có điều chỉnh là: 1,70%/tháng; Mục đích vay vốn là Kinh doanh lúa gạo. Để đảm bảo số tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011 thì ông Đồng Quốc N có thể chấp 01 tài sản

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090.08/11/HĐTC ngày 13/06/2011 là Quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSD đất số phát hành BE 278398 (số vào sổ cấp GCN: CH00776) do UBND Thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N, diện tích: 291,8m²; loại đất ODT + LNK, thửa đất số 285; tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm D, Phường C, TP S, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng H5-Chi nhánh S đã tiến hành khởi kiện ông Đồng Quốc N và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý vụ án dân sự số 09/2020/TLST-KDTM ngày 06/02/2020, theo như nội dung đơn khởi kiện Ngân hàng H5 yêu cầu ông N trả nợ trong trường hợp ông N không thực hiện sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản nêu trên để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng H5 yêu cầu được vắng mặt trong các buổi làm việc hoà giải và xét xử vụ án.

* Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng quyết định:

- Căn cứ vào: Khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 1, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 10 Điều 11, khoản 5, khoản 8 Điều 26, Khoản 1 Điều 235, 236 của Luật Đất đai năm 2024; Khoản 3 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Quốc N về việc yêu cầu các bị đơn bà Lý Thị Đ, ông Tô Khánh H và ông Nguyễn Bình M chấm dứt hành vi cản trở ông N sử dụng phần đất có diện tích là 69,0m² (loại đất cây lâu năm), có tứ cận như sau: Hướng đông giáp với phần lộ nhựa còn lại (trước nhà của bà Lý Thị L3 có số đo 3,9m (đo từ bờ tường đến vạch sơn tạm do ông N vẽ); H4 tây giáp với phần lộ đá hẻm F có số đo 3,87m (đo từ bờ tường đến vạch sơn tạm do ông N vẽ); H4 nam giáp với bờ tường rào có số đo 18,15m (đo từ mép lộ đá của hẻm F đo vào đến giáp ranh nhà bà Lý Thị L3); H4 bắc giáp với phần lộ nhựa có số đo 18,34m (đo từ mép lộ đá của hẻm F đo vào đến vạch sơn tạm do ông N vẽ) thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00776 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đồng Quốc N ngày 01/6/2011.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Quốc N về việc yêu cầu các bị đơn bà Lý Thị Đ, ông Tô Khánh H và ông Nguyễn Bình M trả cho ông N phần đất có diện tích là 69,0m² (loại đất cây lâu năm), có tứ cận như sau: Hướng đông giáp với phần lộ nhựa còn lại (trước nhà của bà Lý Thị L3 có số đo 3,9m (đo từ bờ tường đến vạch sơn tạm do ông N vẽ); H4 tây giáp với

phần lộ đá hẻm F có số đo 3,87m (đo từ bờ tường đến vạch sơn tạm do ông N vẽ); H4 nam giáp với bờ tường rào có số đo 18,15m (đo từ mép lộ đá của hẻm F đo vào đến giáp ranh nhà bà Lý Thị L3); H4 bắc giáp với phần lộ nhựa có số đo 18,34m (đo từ mép lộ đá của hẻm F đo vào đến vạch sơn tạm do ông N vẽ) thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00776 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đồng Quốc N ngày 01/6/2011.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông H về việc yêu cầu ông N không tiếp tục lấn chiếm, tranh chấp phần đất có diện tích chiều ngang 3,87m, chiều dài 18,34m thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20 vì đây là lối đi chung (theo như ông N đã cam kết khi gia đình ông Tô Khánh H mua đất theo bản cam kết năm 2010) và yêu cầu ông N di dời tất cả tài sản trên phần đất ngang 3,87m, dài 18,34m thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20, trả lại hiện trạng ban đầu của đường đi chung như ông N cam kết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Đồng Quốc N kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Quốc N là không có căn cứ vì phần đất có diện tích 69,0m² theo ông N khởi kiện thì đã được ông N sử dụng làm đường, làm lối đi chung và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự có mặt đều xác định hiện nay bị đơn không có hành vi tranh chấp, ngăn cản nguyên đơn sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Bình M, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H5 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Quốc N lập và nộp trực tiếp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 01/10/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Quốc N theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Quốc N, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Quốc N, buộc ông Tô Khánh H, bà Lý Thị Đ, ông Nguyễn Bình M chấm dứt hành vi tranh chấp, ngăn cản ông N sử dụng phần đất của ông N có diện tích là 69,0m² (loại đất cây lâu năm) thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 278398 (số vào sổ cấp GCN: CH00776) do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đồng Quốc N ngày 01/6/2011: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông N thừa nhận, tại vị trí tiếp giáp phần đất tranh chấp với bị đơn thì ông N chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 285 có diện tích 291,8m², tờ bản đồ 20, tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 278398 (số vào sổ GCN: CH00776) do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/06/2011.

[4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng (bút lục số 251-254) và Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S lập ngày 15/3/2023 (bút lục số 220) thì trong tổng diện tích 69,0m² đất có tranh chấp (theo yêu cầu khởi kiện của ông N) có 6,9m² không thuộc thửa đất số 285 mà ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định, vào ngày 28/7/2022, ông N có cặm 02 cây trụ bê tông trên phần đất tranh chấp (theo yêu cầu khởi kiện của ông N), đến sáng ngày 29/7/2022 thì bà Đ, ông H và ông M phát hiện nên nhổ bỏ và xảy ra tranh chấp với ông N. Sau đó, ông N có trình báo sự việc cho Công an P, thành phố S và Công an P đến lập biên bản giải quyết. Sau đó, ông M đã trả lại cho ông N 02 cây trụ bê tông này xong. Từ ngày 29/7/2022 đến nay, phía bị đơn không có thực hiện hành vi tranh chấp, ngăn cản ông N sử dụng đất. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và bà Đ, ông H đều xác định hiện nay ông N đang có để tài sản trên phần đất này và phía bị đơn không có hành vi tranh chấp, ngăn cản ông N sử dụng đất. Như vậy, ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị đơn ông M, bà Đ và ông H có hành vi tranh chấp, cản trở

ông N sử dụng đất đối với diện tích 69,0m² tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S như yêu cầu khởi kiện của ông N. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Quốc N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của 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. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Đồng Quốc N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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.

* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Quốc N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đồng Quốc N chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001993 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01 bản);
- TAND TP. S (02 bản);
- Chi cục THADS TP. S (01 bản);
- Các đương sự (08 bản);
- Lưu: VP, HS (05 bản).

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

Lê Thanh Vũ

