

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 97/2025/DS-PT

Ngày: 28/3/2025

“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất”

**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 Nguyễn Thành Hữu;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương;

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Bích Trâm - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, ngày 21 và ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2025/QĐ-PT ngày ngày 03 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trang Anh K, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Minh T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số A, đường Đ, khóm E, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Phan Hồng N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số B, đường H, khóm F, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

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

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số D, đường C, khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Xin vắng mặt)

+ Bà Lê Thị T1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số F, đường C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Trang Anh K là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2023 của nguyên đơn ông Trang Anh K và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Minh T bày ý kiến:*

Vào năm 2015, ông Trang Anh K có mua phần đất ruộng có diện tích 2.640,4m², tại thửa đất số 192, tờ bản số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng của bà Đoàn Thị H, đến ngày 22/3/2023 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để có lối đi vào thửa đất 192 thì ông K có mua thêm của bà H phần đất để làm lối đi có chiều ngang 03m x dài 28m, với tổng diện tích là 86,4m², thuộc một phần diện tích thửa đất số 183, tờ bản số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, do diện tích lối đi nhỏ nên không đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên hai bên lập giấy tờ mua bán tay. Do phần lối đi này là đất gốc của ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị H và bà H chuyển nhượng lại cho ông Trang Anh K. Đến giữa tháng 3/2023, ông Trang Anh K cắm trụ điện trên lối đi nêu trên để phục vụ việc sản xuất nông nghiệp thì bị bà Phan Hồng N là người có phần đất kề cận lối đi của ông K ngăn cản và cho rằng phần diện tích lối đi nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của bà N, nên hai bên phát sinh tranh chấp. Vụ việc được UBND phường H1, thành phố S hòa giải không thành.

Vì vậy, ông Trang Anh K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 03m x dài 28m, với tổng diện tích là 86,4m², thuộc thửa đất số 183, tờ bản số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trang Anh K.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 16/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Phan Hồng N trình bày ý kiến:*

Ngày 20/8/2019, bà N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Đỗ Thị Ánh P đất lúa, có diện tích 5.267m², thửa đất số 183, tờ bản

số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/9/2019 do bà Phan Hồng N đứng tên. Thửa đất 183 của bà có tứ cận như sau: Hướng đông dài 29,32m; Hướng tây giáp kênh thủy lợi; Hướng bắc giáp thửa 334; Hướng nam giáp thửa 192 (Thửa đất của ông Trang A Kiệt tiếp giáp phía sau).

Trong quá trình sử dụng đất thì ông Trang Anh K đã tự ý cắm cọc, kéo dây điện, đổ đá mở lối đi trên thửa đất 183 của bà N, khi chưa có sự đồng ý của bà. Vụ việc phát sinh tranh chấp giữa bà với ông K đã được Ủy ban nhân dân phường H1, thành phố S và Ủy ban nhân dân thành phố S giải quyết nhưng không hòa giải, thỏa thuận được. Nay ông Trang Anh K khởi kiện bà ra Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi). Vì vậy, bà có ý kiến và yêu cầu phản tố đối với ông Trang Anh K như sau:

1. Đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trang Anh K.

2. Buộc ông Trang Anh K tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất tranh chấp như: Đá, cọc ranh, cột điện....để trả lại hiện trạng đất ban đầu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Hồng N được cấp.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày ý kiến:

Trước đây ông có chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị H lối đi mà ông Trang Anh K với bà Phan Hồng N đang tranh chấp (ông không nhớ thời gian chuyển nhượng) để bà H làm lối đi vào phần đất của bà H, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ tay. Đến năm 2019 thì ông có chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 5.267m², thửa đất số 183, tờ bản số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà Phan Hồng N và đã làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Giữa ông với ông Trang Anh K không có thỏa thuận, chuyển nhượng phần lối đi đang tranh chấp giữa ông K với bà N và việc ông Trang Anh K cung cấp cho Tòa án “Tờ cam kết không có ghi ngày tháng năm” không phải chữ viết, chữ ký của ông.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày ý kiến: Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi) giữa ông Trang Anh K với bà Phan Hồng N thì bà không có ý kiến, đề nghị các bên giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, không được lấn chiếm qua phần đất của bà đang sử dụng, do phần đất của bà đã được

Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 3, 5 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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;

- Căn cứ các Điều 100, 166, 179, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trang Anh K đối với bị đơn bà Phan Hồng N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (Lối đi) đối với phần đất có diện tích 86,4m², thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Hồng N đối với nguyên đơn ông Trang Anh K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (Lối đi).

Buộc ông Trang Anh K có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 01 trụ sắt tròn dài 04m (Do ông K dùng làm trụ điện); 27m³ đá ½ (Do ông K đổ để làm lối đi) ra khỏi phần diện tích đất tranh chấp 69,9m², thuộc một phần thửa số 183, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng của bà Phan Hồng N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có sổ đo tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa 417 của bà Lê Thị T1, có số đo: 29,19m.
- Hướng tây giáp thửa 183 còn lại của bà Phan Hồng N, có số đo: 29,14m.
- Hướng nam giáp thửa 192 của ông Trang Anh K, có số đo: 03m;
- Hướng bắc giáp giáp lộ đạl, có số đo: 1,8m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 09/9/2024, nguyên đơn ông Trang Anh K kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 tụng của những người tham gia tố tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo đề ngày 09/9/2024 do nguyên đơn ông Trang Anh K nộp trực tiếp (thông qua người đại diện theo ủy quyền) đến Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ngày 09/9/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn, hình thức và nội dung kháng cáo theo quy định các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nên Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Trang Anh K cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên (Lối đi) có nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị H và bà Đoàn Thị H chuyển nhượng lại cho ông K, để ông K làm lối đi vào thửa đất 192 của ông nằm tiếp giáp phía sau với thửa đất 183 nêu trên của bà Phan Hồng N, nhưng do ông K đã làm thất lạc mất Giấy tờ tay mua phần đất lối đi với bà H. Còn bị đơn bà Phan Hồng N cho rằng phần diện tích lối đi tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất thửa 183 của bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông K tự ý đổ đá, cắm trụ ranh, trụ điện làm lối đi khi chưa có sự đồng ý của bà, nên bà không đồng ý. Từ đó các bên phát sinh tranh chấp.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng và Sơ đồ hiện trạng các thửa đất 183, 192 ngày 22/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác định phần đất tranh chấp (Lối đi) có diện tích 87,4m², trong đó có diện tích 69,9m² thuộc thửa đất 183 của bà Phan Hồng N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 17,5m² thuộc thửa đất 417 của bà Lê Thị T1 .

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trang Anh K yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất có

chiều ngang 03m x dài 28m, với tổng diện tích là 86,4m², thuộc thửa đất số 183, tờ bản số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trang Anh K. Cụ thể như sau:

[3.1] Xét thấy, căn cứ theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng và Sơ đồ hiện trạng các thửa đất 183, 192 ngày 22/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác định phần đất tranh chấp (lối đi) có diện tích 87,4m², trong đó có diện tích 69,9m² thuộc thửa đất 183 của bà Phan Hồng N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 17,5m² thuộc thửa đất 417 của bà Lê Thị T1.

[3.2] Nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất tranh chấp (lối đi) là đất gốc của ông Nguyễn Văn D, nguyên đơn ông K mua lại của bà Đoàn Thị H bằng giấy tờ tay, nhưng do bà H đã chết, ông K làm mất giấy tờ mua đất của bà H. Nhưng sau đó, ông K có đến gặp ông Nguyễn Văn D để thỏa thuận mua lại phần diện tích đất tranh chấp nêu trên để làm lối đi với số tiền 9.000.000 đồng và hai bên có làm “Tờ sang bán không ghi ngày tháng năm” do ông Nguyễn Văn D viết, ký tên và ông K đã mua lối đi này trước khi ông D chuyển nhượng thửa đất 183 cho bà Phan Hồng N. Tuy nhiên, chủ đất gốc ông Nguyễn Văn D khẳng định không có chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp nêu trên cho ông Trang Anh K, do vào năm 2019 ông D đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 183 cho bà Phan Hồng N. Nguyên đơn ông K không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là của mình nhận chuyển nhượng bằng giấy tờ tay từ chủ đất gốc ông Nguyễn Văn D.

[3.3] Tại văn bản số 1487/UBND-HC ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố S xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 486505 vào ngày 14/9/2018 cho ông Nguyễn Văn D đối với phần đất tại thửa 183, tờ bản số 22, tọa lạc tại khóm F, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 76 Nghị định 43/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất được thể hiện theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15 tháng 6 năm 2018 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Xét sơ đồ hiện trạng thửa đất số 183 của bà Phan Hồng N thì thấy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đất gốc là ông Nguyễn Văn D thì cạnh hướng đông là giáp với thửa đất số 417 của bà Lê Thị T1, không thể hiện có lối đi ngang 03m x dài 28m như trình bày của phía nguyên đơn.

[3.4] Mặc dù ông D thừa nhận có chuyển nhượng phần đất này cho bà H vào năm 2007; bà H hiện nay đã chết, con bà H cũng thừa nhận là khi bà H bán phần đất tại thửa 192 cho ông K, bà H có giao luôn phần đất này cho ông K. Tuy nhiên, khi ông D chuyển nhượng cho bà H thì các bên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

[3.5] Khi ông D chuyển nhượng cho bà N là chuyển nhượng toàn bộ thửa số 183 và việc chuyển nhượng này thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên là chưa đủ căn cứ như đã phân tích tại đoạn [3] nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trang Anh K 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Trang Anh K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 159/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trang Anh K phải chịu án phí phúc thẩm là 300.0000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông K đã nộp theo biên lai số 0001976 ngày 17/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, ông K đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thành Hữu