

Bản án số: 140/2023/DS-PT

Ngày: 10-8-2023

*“V/v tranh chấp ranh giới giữa  
các bất động sản liền kề, đòi bồi  
thường thiệt hại về tài sản và yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận 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 Trần Nam Trung;

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Quang Nhuận;

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Tăng Thị Thúy Hằng, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023, về: *“Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề, đòi bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 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: 114/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 128/2023/QĐ-PT, ngày 29/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 156/2023/QĐ-PT, ngày 25/7/2023, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn:

1-1. Ông Nguyễn Văn H (vắng mặt);

1-2. Bà Đồng Xuân Đ (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

1-3. Ông Đồng Quốc N (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Nguyễn Văn H và Đồng Xuân Đ:* Ông Đồng Quốc N là đồng nguyên đơn trong vụ án, theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2023 (có mặt).

2- Bị đơn:

2-1. Ông Nguyễn Minh T (có mặt);

2-2. Ông Nguyễn Hoàn T1 (vắng mặt);

2-3. Bà Mai Thị Yến L (vắng mặt);

Bị đơn Nguyễn Hoàn T1 và Mai Thị Yến L cùng ủy quyền cho bị đơn Nguyễn Minh T, theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2016 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường P, khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

3-1. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

Địa chỉ: Số I, đường P, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn Q, chức vụ : Chủ tịch (có đơn đề nghị vắng mặt).

3-2. Ông Nguyễn Văn H (vắng mặt);

3-3. Bà Danh Thị Thanh P (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, đường N, khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3-4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1;

Địa chỉ trụ sở: Số D, đường T, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị vắng mặt).

5-5. Ông Trương Ngọc C (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số A, ấp Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: Số G, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trương Ngọc C:* Ông Hoàng Văn Q1; Địa chỉ: Số B, đường L, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Ngọc C (có đơn đề nghị vắng mặt).

4 *Người làm chứng:*

4-1. Bà Thái Thị Mỹ V (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số A, đường P, khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

4-2. Ông Huỳnh Chiến T2 (C1) (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4-3. Bà Trần Thị Đ1 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số G, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4-4. Ông Đồng Hoàng N1 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4-5. Ông Võ Văn B (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số B, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4-6. Ông Hồ Thanh T3 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4-7. Bà Đồng Thị Thanh H1 (Mỹ) (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4-8. Ông Phan Hoàng C2 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4-9. Ông Nguyễn Thanh L1 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng .

4-10. Ông Nguyễn Minh T4 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

\* *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H, bà Đồng Xuân Đ và ông Đồng Quốc N là các nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo Đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08 tháng 7 năm 2016 của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đồng Xuân Đ và ông Đồng Quốc N và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Đồng Quốc N và đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H và bà Đồng Xuân Đ, đều trình bày:*

Vào tháng 01/2008, bà Phan Thị Ngọc A (mẹ của ông Cao Quốc T5) có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T6 thửa đất có diện tích ngang 6m, dài 14m, diện tích là 84m<sup>2</sup> tọa lạc tại số G đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng phần đất này giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn H và bà Đồng Xuân Đ. Ngày 24 tháng 01 năm 2008 ông Đồng Quốc N và bà Phan Thị Ngọc A có làm tờ thỏa thuận đền bù vật tư trên phần đất của bà Nguyễn Thị T6, nội dung thỏa thuận: Bà A không được sử dụng đường hẻm bên hông số nhà G đường L, Khóm

D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, sau đó bà A đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Minh T. Nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do con của ông T là Nguyễn Hoàn T1 và Mai Thị Yến L đứng tên. Trong quá trình sử dụng đất phía gia đình bị đơn đã lấn chiếm phần không có diện tích là  $4\text{m}^2$  trên phần đất ngang 1m dài 20m thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, diện tích  $3.034\text{m}^2$  do ông Nguyễn Văn H và bà Đồng Xuân Đ đứng tên, đất tọa lạc tại đường L, khóm D, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Năm 2012 ông Đồng Quốc N trồng 16 cây mít trên lề đường đá ngang 1 mét dài 20 mét thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, diện tích  $3.034\text{m}^2$  do ông Nguyễn Văn H và bà Đồng Xuân Đ đứng tên, phần đất này do ông Đồng Quốc N mua nhưng cho ông H và bà Đ đứng tên. Vào đêm ngày 21 rạng sáng ngày 22 tháng 01 năm 2016 ông Nguyễn Minh T đã chặt 16 cây mít cao 5,5 mét của ông N trồng trên lề, đường đá ngang một mét dài 20 mét. Khi bà A bán đất cho ông T1 và bà L thì phần đất có diện tích là  $81,1\text{m}^2$  chứ không phải là  $91,4\text{m}^2$  nguyên đơn biết người bán diện tích đất là  $10,3\text{m}^2$  cho ông T5 nhưng người bán đất không có làm biên nhận do đó nguyên đơn không nói họ tên và địa chỉ của người bán đất cho ông T5.

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Vào năm 2002 đến ngày 25 tháng 12 năm 2004, ông N có làm đơn chia quyền sử dụng đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, diện tích đất là  $3.034\text{m}^2$  trong danh sách chia hộ gia đình không có thửa đất 234 tờ bản đồ số 20 diện tích đất là  $91,4\text{m}^2$  và không có tên bà Nguyễn Thị T6, bà Phan Thị Ngọc A, ông Nguyễn Hoàn T1 trong danh sách chia đất thuộc đường hẻm nguyên đơn N tự mở. Nguyên đơn N cho rằng nguyên đơn là chủ sở hữu thửa đất này trước đây vào ngày 15 tháng 6 năm 2002 ông mua đất của chủ đất gốc là ông Lý L2, sinh năm 1937, ngụ tại số E đường H, Khóm A, Phường B, thị xã S (nay là thành phố S) hiện là thửa 246, tờ bản đồ số 20, diện tích  $3.034\text{m}^2$ , tọa lạc số 56 đường V, thị xã S trước đây, nay là đường L, khóm D, phường C, thành phố S. Sau đó ông N chuyển tên cho bà Trần Thị Đ1 là chị vợ của ông N đứng tên làm chủ. Ông N tiếp tục chuyển cho ông Nguyễn Văn H cùng bà Đồng Xuân Đ là chị ruột làm chủ. Nhưng ông N là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này từ 16 năm nay, đường hẻm là đường đá nhựa do ông N tự mở, tự làm, không có hiến đất cho Nhà nước, không có quyết định công nhận con hẻm do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho các nguyên đơn Nguyễn Văn H mà đường hẻm này do ông N tự làm đường, tự mở đường hẻm. Các nguyên đơn vẫn còn là chủ sở hữu con đường hẻm tự mở này. Hôm xảy ra tranh chấp nguyên đơn mới phát hiện ông T1, bà L đã chiếm con đường hẻm của nguyên đơn tự mở ngang 6m x dài 15,84m, diện tích là  $95,04\text{m}^2$ .

Nguồn gốc thửa đất 234, tờ bản đồ số 20 diện tích  $91,4\text{m}^2$  do bà Nguyễn Thị T6 làm chủ sở hữu vào năm 2005 đến năm 2012 và bà T6 bán cho bà Phan Thị Ngọc A năm 2008 không có đường hẻm này. Đến ngày 21/9/2012, bà A đã bán diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàn T1, bà Mai Thị Yến L và ông T1, bà L đã chiếm thêm diện tích đất đường hẻm của các nguyên đơn có số đo cụ thể: Ngang 6m x dài 15,84m, diện tích đất tổng cộng là  $95,04\text{m}^2$ .

Bên cạnh đó, vào ngày 21/9/2012 cán bộ không đo đạc cấp vẽ, địa chính, phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố S, lấy phần đất của gia đình các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H cùng bà Đồng Xuân Đ đứng tên làm chủ thửa đất 246, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.034m<sup>2</sup> vẽ cấp giấy chõng chéo trên đường hẻm đất của nguyên đơn, cấp chiếm trên đất của gia đình nguyên đơn, lấy đất đường hẻm cấp trên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàn T1 là một việc làm sai quy định của pháp luật đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp các nguyên đơn.

Vì vậy, ông H, bà Đ, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L phải tự tháo dỡ 02 cái lam cửa sổ; 01 cái ô văng (ô quăng) trả lại phần diện tích trên không đã lấn chiếm khoảng 4m<sup>2</sup> phần đất lấn chiếm giáp ranh với Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.034 m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn H và bà Đồng Xuân Đ đứng tên, đất tọa lạc tại đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải bồi thường thiệt hại về hành vi hủy hoại tài sản của ông Đồng Quốc N là 16 cây mít, mỗi cây là 4.000.000 đồng với tổng số tiền là: 64.000.000 đồng (tức là 4.000.000 đồng x 16 cây mít = 64.000.000 đồng).

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần là đường hẻm trên quyền sử dụng đất, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm D, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L đã được Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/9/2012 (Vị trí: Phía Đông giáp đường L có số đo 6 mét; phía Tây Bắc giáp đất Đồng Quốc N có số đo 14,10 mét; phía Tây Nam giáp đất Nguyễn Văn H là đường hẻm có số đo 6 mét; phía Đông Nam giáp đất của ông Nguyễn Hoàn T1 có số đo 14,10 mét) .

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh T và đồng thời là người đại diện hợp pháp của các bị đơn Nguyễn Hoàn T1 và Mai Thị Yến L đều trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 20, có diện tích là 91,4m<sup>2</sup> trước đây các bị đơn mua và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị Ngọc A (ông Cao Quốc T5 con trai bà A) vào thời điểm chuyển nhượng đất từ bà A thì bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất là 81,1m<sup>2</sup>. Nhưng sau đó ông N và ông Cao Quốc T5 (con trai bà A) có thỏa thuận bằng giấy mua bán tay với nội dung chính là ông T5 mua thêm diện tích đất là 10,3 m<sup>2</sup> của ông N. Chính vì vậy diện tích đất hiện nay là 91,4m<sup>2</sup> và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích đất nêu trên là của bị đơn T1 và L. Từ khi chuyển nhượng đất của gia đình bà A vào ngày 13 tháng 6 năm 2012 trên thửa đất số 234 đã có sẵn căn nhà được xây dựng kiên cố, có sẵn các lam cửa, ô quăng và có sẵn đường hẻm công cộng vào khu dân cư tự phát của ông Đồng Quốc N, các bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến đường hẻm có diện tích như ông N trình bày các bị đơn không đồng ý. Vì khi các bị đơn nhận chuyển nhượng từ chủ cũ đã có hiện trạng như hiện nay và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như hiện nay. Các nguyên đơn yêu cầu

ông T1 và bà L phải tự tháo dỡ 02 cái lam cửa sổ, 01 cái ô văng (ô quăng) các bị đơn không đồng ý. Căn nhà nêu trên ông T1 và bà L đã bán cho ông Nguyễn Văn H và bà Danh Thị Thanh P nhưng ông H, bà P đã bán lại cho những người khác và hiện tại người đang quản lý và sử dụng diện tích đất và căn nhà là ông Trương Ngọc C, nên phần lam cửa sổ, ô văng là quyền quyết định của chủ nhà hiện tại, các bị đơn không có ý kiến.

Đối với việc yêu cầu bị đơn T phải bồi thường 16 cây mít với giá tương đương là 64.000.000 đồng, ông không đồng ý vì vào thời điểm ông chặt các bụi mít thì những cây mít ông không biết đó là cây mít của ai, ông sợ mít càng lớn sẽ làm hư nhà của gia đình ông và rấn rết bỏ vào căn những người trong gia đình. Thật sự các cây mít nêu trên bị đơn và các người dân sống gần đó cũng không biết, không ai chứng kiến việc trồng các cây mít.

Vì vậy, ông mới nhổ trước 3 cây mít nhỏ để ở tại chỗ, xem có ai có ý kiến không để ông còn thương lượng nhưng không ai có ý kiến. Khi các cây mít được nhổ lên đã khô, ông mới tiếp tục chặt 05 bụi mít còn lại được trồng sát nhà của ông. Khi chặt xong, nguyên đơn N mới thừa gửi và tự nhận là mít của nguyên đơn N trồng nhưng nguyên đơn N không có tài liệu, chứng cứ hoặc người dân nào thấy các cây mít do chính nguyên đơn N trồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì: Hiện trạng thửa đất và diện tích đất của căn nhà số G đường L các bị đơn đã chuyển nhượng hợp pháp và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Hiện tại căn nhà nêu trên đang do ông Trương Ngọc C quản lý, sử dụng, việc các nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ các lam cửa, ô quăng ông không đồng ý, vì từ khi chuyển nhượng đến nay thì các ô quăng, lam cửa đã được xây dựng sẵn, việc có tháo dỡ ô quăng, lam cửa hay không cũng là quyền của ông C, các bị đơn không có ý kiến.

Đối với yêu cầu ông phải bồi thường 16 cây mít với số tiền 64.000.000 đồng ông không đồng ý. Vì ông chỉ chặt 05 bụi mít, trong 05 bụi mít này có nhiều cây nhỏ, còn cây nhỏ bao nhiêu ông không rõ và có nhỏ 3 cây to chỉ bằng ngón tay chưa có cây nào có trái hết. Trước đó, ông không biết ai là người trồng các cây mít này. Vì vậy, ông mới nhổ trước 3 cây để đó xem có ai ý kiến gì không? Nhưng sau đó gần tết không ai có ý kiến, ông mới chặt tiếp 05 bụi mít. Sau khi chặt mít xong Công an có mời ông lên làm việc, tại đây ông được công an P2 thông báo là ông đã chặt mít của ông N lúc đó ông mới biết... Lúc ông N trồng mít không có nói với gia đình ông. Việc trồng mít của ông N sẽ làm ảnh hưởng đến gia đình các bị đơn như là hư tường, rấn, sâu bọ sẽ bò vào nhà... và thực tế các cây mít không có kích thước, chủng loại như ông N trình bày. Bên cạnh đó, ông N cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông N là người trực tiếp trồng, chăm sóc các cây mít... bản thân ông N trồng mít là không đúng với quy định của pháp luật vì ông N tự ý trồng sát nhà các bị đơn lại trồng ngay đường hẻm công cộng. Vì vậy, ông không đồng ý bồi thường cho ông N như ông N yêu cầu. Tuy nhiên, ông sẽ hỗ trợ số tiền đã mua giống mít và tiền một ngày công để trồng mít với số tiền tổng cộng là 2.500.000 đồng.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

*ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông và vợ là bà Danh Thị Thanh P có nhận chuyển nhượng lại căn nhà và diện tích đất là 91,4m<sup>2</sup> của ông T1 và bà L. Ông, bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chính lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên và hiện nay ông, bà là chủ sở hữu hợp pháp. Khi ông, bà nhận chuyển nhượng thì căn nhà cũng như diện tích đất đã có hiện trạng như hiện nay. Tại thời điểm mua lại từ các bị đơn T1 và L, do mái nhà bị hư nên ông có sửa lại phần mái nhà. Đối với 02 cái lam cửa và 01 ô quăng có liên quan thì nêu ai có yêu cầu tháo dỡ thì ông, bà sẽ tự tháo dỡ.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ các bị đơn, ông cũng thấy có một cây mít đã lớn được trồng sát nhà của ông. Ông có nói với ông N là rễ mít ăn sâu vào nhà sẽ làm hư hỏng nhà và lá cây bay vào nhà nên ông có yêu cầu ông N tự chặt nhưng ông N nói mít của ông N trồng để đó đi.

Đối với yêu cầu của các nguyên đơn là yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đường hẻm thì ông không có ý kiến.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc C cũng như người đại diện hợp pháp của ông là ông Hoàng Văn Q1 đều trình bày:*

Ông Trương Ngọc C có nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 20, có diện tích đất là 91,4m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị là 81,1m<sup>2</sup> và 10,3m<sup>2</sup> là đất cây lâu năm) và tài sản trên đất có diện tích xây dựng là 81,1m<sup>2</sup> diện tích sàn là 150,9m<sup>2</sup>. Trong thửa đất trên có diện tích 10,1m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường L, toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất tọa lạc tại số G đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng việc chuyển nhượng này là hợp pháp và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG672108 được Ủy ban nhân dân T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/02/2017 cho ông Nguyễn Hoàng T7 và bà Mai Thị Yến L đứng tên và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác nhận tại Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 20/7/2020 cho ông Trương Ngọc C và hiện tại ông C là người quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ tài sản và diện tích đất nêu trên. Đối với việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên là hợp pháp, không có tranh chấp.

Phần đất ông N đang yêu cầu thì ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa? Phần đất này có thuộc quyền quản lý của các nguyên đơn không? Hay phần đất này là đường đi công cộng, là đường đi chung của nhiều hộ dân khác, nếu ông N chứng minh quyền quản lý, sử dụng đất mà ông N đang yêu cầu được Nhà nước công nhận là hợp pháp của các nguyên đơn và ông N chứng minh được các chủ đất trước đó và hiện tại ông là chủ đất hiện nay đã xây dựng lán sang đất của ông N thì ông C sẽ tự đập theo yêu cầu của các nguyên đơn. Còn không thì ông N không có quyền. Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận của ông liên quan đến đường đi công cộng, ông không đồng ý vì yêu cầu của ông N là không có cơ sở.

Việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cũng như các lam cửa, ô quăng đã được tồn tại từ các chủ đất cũ đến nay, việc tồn tại các lam cửa không ảnh hưởng

đến lợi ích của những người xung quanh, chỉ để hỗ trợ căn nhà của ông C được che mưa, che nắng. Hiện tại, diện tích đất mà các nguyên đơn đang khởi kiện là đường hẻm công cộng, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây đã cấp cho các nguyên đơn đã hết hiệu lực pháp luật vì giấy này đã bị thu hồi và hiện tại diện tích đất các nguyên đơn đang yêu cầu là không có căn cứ, đối với diện tích đất mà ông C cũng như các chủ đất cũ trước đó đã quản lý là hợp pháp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Đối với giá trị tài sản tranh chấp tại Biên bản định giá mà Hội đồng định giá đã thông báo ông C đồng ý với giá này và không có ý kiến nào khác. Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên. Riêng đối với yêu cầu về việc bồi thường 16 cây mít với giá bồi thường là 64.000.000 đồng ông C không có ý kiến vì sự việc này ông C không biết.

\* Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã tóm tắt nội dung đơn khởi kiện của các nguyên đơn và Tòa án đã thông báo cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Danh Thị Thanh H2, người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Xuân N2, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 là ông Trần P1 tại Thông báo thụ lý vụ án số: 18/TB-TLVA, ngày 06 tháng 02 năm 2017 và Thông báo thụ lý vụ án bổ sung và đã tổng đạt hợp lệ cho bà H2, ông N2 và ông P1, cũng như đã triệu tập hợp lệ bà H2, ông N2 và ông P1 đến dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần và Tòa án đã Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho các ông bà. Nhưng bà H2, ông N2 và ông P1 không gửi văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của các nguyên đơn và cũng không đến dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đồng thời, Tòa án cũng ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Bà H2, ông N2 và ông P1 cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 25/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định như sau:

*Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 185 và Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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. Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Đồng Xuân Đ và ông Đồng Quốc N về việc yêu cầu:*

*- Buộc ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L phải tự tháo dỡ 02 cái lam cửa sổ; 01 cái ô văng (ô quăng) trả lại phần diện tích trên*



không đã lấn chiếm khoảng  $4m^2$  phần đất lấn chiếm giáp ranh với Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20 diện tích  $3.034,1 m^2$  diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị Đ1 vào ngày 29/10/2002 và tháng 6 năm 2003 tại mục Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận số và nội dung quyết định, hộ bà Trần Thị Đ1 đã chuyển nhượng hết diện tích  $3.034,1m^2$  cho hộ ông Nguyễn Văn H.

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải bồi thường thiệt hại về hành vi hủy hoại tài sản của ông Đồng Quốc N là 16 cây mít, mỗi cây là 4.000.000 đồng với tổng số tiền là: 64.000.000 đồng (tức là  $4.000.000 \text{ đồng} \times 16 \text{ cây mít} = 64.000.000 \text{ đồng}$ ).

- Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần là đường hẻm trên quyền sử dụng đất, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L đã được Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/9/2012 (Vị trí: Phía Đông giáp đường L có số đo 6 mét; phía Tây Bắc giáp đất Đồng Quốc N có số đo 14,10 mét; phía Tây Nam giáp đất Nguyễn Văn H là đường hẻm có số đo 6 mét; phía Đông Nam giáp đất của ông Nguyễn Hoàn T1 có số đo 14,10 mét) .

2. Ghi nhận việc bị đơn Nguyễn Minh T tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn N số tiền là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 30-11-2022, nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ và Đồng Quốc N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L và những người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải chấm dứt hành vi chiếm phần diện tích trên không, tháo dỡ phần ô văng (ô quăng) và 02 cái lam cửa sổ nhà bê tông trả lại diện tích trên không khoảng  $4m^2$  phần đất lấn chiếm giáp ranh với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, diện tích  $3.034,1m^2$  do ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Đ1 đứng tên, đất tọa lạc tại khóm H, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng – thuộc đường hẻm tự mở của Hộ gia đình các nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải bồi thường thiệt hại về hành vi hủy hoại tài sản của bên nguyên đơn Đồng Quốc N là 16 cây mít, mỗi cây là 4.000.000 đồng với tổng số tiền là: 64.000.000 đồng.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần là đường hẻm quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01475 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L vào ngày 21/9/2012 - quyền sử dụng đất cấp lại ngày 15/02/2017 đối với diện tích đất  $91,4m^2$  thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại khóm H, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh lại, đúng theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 13/6/2012 diện tích đất chuyển nhượng là  $81,1m^2$  đất ở của của ông Cao Quốc T5 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn thể hiện một

phần là đường hẻm trên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L vì đất này là của Nguyễn Văn H – Đồng Xuân Đ - Đồng Quốc N làm chủ - Lộ tự mở của H3 gia đình không phải của Nhà nước nhưng bị cán bộ địa chính cấu kết với ông T1 cấp sai quy định của nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn H; Đ và N không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, 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 giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng:*

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn Đồng Quốc N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ; bị đơn Nguyễn Minh T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hoàn T1 và Mai Thị Yến L; người đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân thành phố S, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Ngọc C đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H và Danh Thị Thanh P và những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo:* Do các nguyên đơn Đồng Quốc N; Nguyễn Văn H và Đồng Xuân Đ, không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi các bị đơn không đồng ý theo các yêu cầu kháng của các nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, 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 tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ và Đồng Quốc N là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Người đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân thành phố S, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Ngọc C có đơn đề nghị vắng mặt;

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Văn H và Danh Thị Thanh P; những người làm chứng là bà Thái Thị Mỹ V, ông Huỳnh Chiến T2, bà Trần Thị Đ1, ông Đồng Hoàng N1, ông Võ Văn B, ông Hồ Thanh T3, bà Đồng Thị Thanh H1, ông Phan Hoàng C2, ông Nguyễn Thanh L1 và ông Nguyễn Minh T4 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Các đương sự có mặt tại phiên tòa và Kiểm sát viên đề nghị xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 đã gửi thông báo bằng văn bản đề ngày 26/6/2023 cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, có nội dung: Ngày 09/02/2023 ông Trương Ngọc C đã thực hiện tất toán khoản vay tại Ngân hàng và Ngân hàng đã thực hiện giải chấp tài sản, trả lại cho khách hàng. Vì vậy, việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng.

- Tại “Đơn yêu cầu xác minh thu thập chứng cứ” ngày 20/6/2023 nguyên đơn N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 234 đang tranh chấp có diện tích thay đổi từ 81,1m<sup>2</sup> thành 91,4m<sup>2</sup>. Xét thấy: Các nội dung nguyên đơn N yêu cầu đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập. Vì vậy, Hội đồng xét xử không tiến hành thu thập thêm mà sử dụng các tài liệu, chứng cứ do cấp sơ thẩm đã thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Các nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ và Đồng Quốc N kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, cụ thể như sau:

- Buộc ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L và những người có nghĩa vụ liên **quan** trong vụ án phải chấm dứt hành vi chiếm phần diện tích trên không, tháo dỡ phần ô văng (ô quăng) và 02 cái lam cửa sổ nhà bê tông trả lại diện tích trên không khoảng 4m<sup>2</sup> phần đất lấn chiếm giáp ranh với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.034,1m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Đ1 đứng tên, đất tọa lạc tại khóm H, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng – Thuộc đường hẻm tự mở của Hộ gia đình các nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải bồi thường thiệt hại về hành vi hủy hoại tài sản của bên nguyên đơn Đồng Quốc N là 16 cây mít, mỗi cây là 4.000.000 đồng với tổng số tiền là: 64.000.000 đồng.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần là đường hẻm quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01475 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L vào ngày 21/9/2012 - quyền sử dụng đất cấp lại ngày 15/02/2017 đối với diện tích đất 91,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại khóm H, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh lại, đúng theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 13/6/2012 diện tích đất chuyển nhượng là 81,1m<sup>2</sup> đất ở của ông Cao Quốc T5 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn thể hiện một phần là đường hẻm trên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L vì đất này là của Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ và Đồng Quốc N làm chủ - Lộ tự mở của H3 gia đình không phải của Nhà nước nhưng bị cán bộ địa chính cấu kết với ông T1 cấp sai quy định của nhà nước.

[2-1] Xét kháng cáo của các nguyên đơn về yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L phải tháo dỡ 02 cái lam cửa sổ; 01 cái ô văng (ô quăng) của căn nhà thuộc thửa số 234 lấn chiếm khoảng không của thửa đất số 246, thì thấy rằng:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn N thừa nhận: Nền móng căn nhà của bà Ngọc A và anh T5 là do ông N xây dựng và xây đúng trên diện tích đất mà bà Ngọc A và anh T5 mua của bà T6 và bà T6 mua của ông K. Toàn bộ căn nhà và 02 cái lam cửa sổ; 01 cái ô văng (ô quăng) là do bà Ngọc A và anh T5 xây dựng, sau đó bà Ngọc A và anh T5 bán lại cho bị đơn T1 và L. Sau khi mua nhà, bị đơn T1 và L chỉ sửa chữa trong nhà còn diện tích xây dựng vẫn giữ nguyên như cũ.

- Các nguyên đơn cho rằng con hẻm do các nguyên đơn tự mở, thuộc thửa đất số 246, không phải là hẻm công cộng do nhà nước quản lý.

Để làm rõ vấn đề nêu trên, ngày 26/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố S đã ban hành công văn số 181/CV-TA, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố S, cung cấp các thông tin về thửa đất số 246. Ngày 12/3/2021 Ủy ban nhân dân thành phố S đã ban hành Công văn số 386/UBND-HC (bút lục số 1133), có nội dung như sau:

“ Năm 2003, thửa đất số 246 được tách thành các thửa đất cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 20, diện tích 237,6m<sup>2</sup> tách thửa chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị C3;

+ Thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20, diện tích 893,9m<sup>2</sup> tách thửa chuyển quyền cho ông Đồng Quốc N;

+ Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 20, diện tích 178,9m<sup>2</sup> tách thửa chuyển quyền cho bà Nguyễn Hồng T8;

+ Thửa đất số 287, tờ bản đồ số 20, diện tích 717,2m<sup>2</sup> tách thửa chuyển quyền cho ông Châu Văn C4;

+ Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, ông Nguyễn Văn H đã đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận với diện tích 492 m<sup>2</sup>.

Diện tích còn lại của thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20 nêu trên, hiện tại theo bản đồ hiện trạng quản lý tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố là đất giao thông (nằm trong khu dân cư của ông Đồng Quốc N chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”).

Như vậy, có căn cứ để xác định: Từ năm 2003, các nguyên đơn không còn phần đất liền kề với thửa 234 của các bị đơn. Ngoài ra, các bị đơn T1 và L cũng không phải là người trực tiếp xây 02 cái lam cửa sổ; 01 cái ô văng (ô quăng) lấn chiếm khoảng không đang tranh chấp. Hiện nay chủ của căn nhà trên thửa đất số 234 là ông Trương Ngọc C nhưng các nguyên đơn không khởi kiện bổ sung yêu cầu ông C phải tháo dỡ 02 cái lam cửa sổ; 01 cái ô văng (ô quăng).

Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn phải trả phần đất lấn chiếm khoảng không là có căn cứ. Từ đó, cấp phúc thẩm cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn về nội dung kháng cáo này.

[2-2] Xét kháng cáo của nguyên đơn *Đông Quốc N3* về yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh T phải bồi thường thiệt hại về hành vi hủy hoại tài sản của bên nguyên đơn *Đông Quốc N* là 16 cây mít, mỗi cây là 4.000.000 đồng với tổng số tiền là: 64.000.000 đồng, thì thấy rằng:

Ông N trình bày 16 cây mít là giống mít thái, được ông trồng vào năm 2012 nhưng ông không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh 16 cây mít nêu trên được trồng từ năm 2012 trong khi ông T không thừa nhận.

Theo Biên bản xem xét thiệt hại về tài sản ngày 22/01/2016 (ngay sau khi các cây mít bị chặt vào đêm ngày 21/01/2016) có nội dung: Tiến hành lập biên bản xem xét thiệt hại tài sản tại số F đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S thì nhận thấy tại hiện trường gồm có 16 cây mít đã bị chặt và nhỏ ngã trong đó có 12 cây còn tươi và 04 cây mít đã nhỏ lên và đã khô. Kích thước của các cây gồm: 01 cây mít có kích thước 5,5m, 08 cây mít có kích thước khoảng 2,5 mét và 04 cây mít có kích thước khoảng 1,5 mét và 03 cây có kích thước khoảng 2,5 mét. Tất cả các cây mít đều chưa có trái và được trồng trên vỉa hè cặp số nhà G đường L.

Theo Biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 26/02/2016, bốn ngày sau khi xảy ra vụ việc thì ông N và ông T đều không thống nhất được giá các cây mít, số cây mít và độ tuổi cũng như loại mít.

Ngày 11/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố S đã ban hành công văn số 37/CV-TA (bút lục số 1130) để hỏi Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố S, tỉnh Sóc Trăng về giá các cây trồng đang tranh chấp nêu trên.

Ngày 14/01/2021 Phòng tài chính - Kế hoạch thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Công văn số 10/TC-KH (bút lục số 1128), trả lời không có cơ sở để khảo sát và đưa ra giá.

Ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh 16 cây mít của ông N có giá thành tiền là 64.000.000đ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn N về việc buộc bị đơn T phải bồi thường 16 cây mít có giá thành tiền là 64.000.000đ và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn T đồng ý hỗ trợ số tiền 2.500.000đ để nguyên đơn N mua 16 cây mít giống là có căn cứ. Vì vậy, cấp phúc thẩm cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn N về nội dung kháng cáo này.

[2-3] Xét kháng cáo của các nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đông Xuân Đ và Đông Quốc N về yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần là đường hẻm quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01475 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L vào ngày 21/9/2012 - quyền sử dụng đất cấp lại ngày 15/02/2017 đối với diện tích đất 91,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại khóm H, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh lại, đúng theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 13/6/2012 diện tích đất chuyển nhượng là

81,1m<sup>2</sup> đất ở của ông Cao Quốc T5 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn thể hiện một phần là đường hẻm trên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L vì đất này là của ông Nguyễn Văn H – Đ – Ông Đồng Quốc N làm chủ - Lộ tự mở của H3 gia đình không phải của Nhà nước nhưng bị cán bộ địa chính cấu kết với ông T1 cấp sai quy định của nhà nước, thì thấy rằng:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K1 ngày 11/10/2000, tại thửa đất số 234 thể hiện diện tích đất là 81,1m<sup>2</sup>, chiều ngang giáp đường V I là 5,82m, chiều ngang phía sau là 5,79m, chiều dài hai cạnh là 14m, phần đất tiếp giáp Đường Vành Đai I ghi lộ giới, có số đo chiều ngang 5,82m, chiều dài 1,8m.

- Tháng 01 năm 2003 ông Nguyễn Văn K1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 234 cho bà Nguyễn Thị T6, diện tích 81,1m<sup>2</sup>.

- Tháng 02 năm 2008 bà Nguyễn Thị T6 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 234 cho bà Phan Thị Ngọc A và con trai tên Cao Quốc T5, diện tích 81,1m<sup>2</sup>.

- Năm 2012 bà Phan Thị Ngọc A và con trai tên Cao Quốc Trung chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 234 cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L. Ngày 21/9/2012 ông T1 và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 91,4m<sup>2</sup>, trong đó đất ở đô thị là 81,1m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm khác là 10,3m<sup>2</sup> (thửa đất có 10,1m<sup>2</sup> thuộc lộ giới). Đến ngày 15/02/2017 ông T1 và bà L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có diện tích 91,4m<sup>2</sup>, trong đó đất ở đô thị là 81,1m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm khác là 10,3m<sup>2</sup> (thửa đất có 10,1m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường L), số đo cụ thể như sau: Chiều ngang giáp đường L (đường V I cũ) là 5,79m, chiều ngang phía sau là 5,80m, chiều dài hai cạnh là 14,10m, phần đất tiếp giáp đường L (đường Đ I cũ) có số đo chiều ngang 5,79m, chiều dài 01 cạnh là 1,74m, cạnh còn lại là 1,68m. Số đo các cạnh được cấp giấy cho ông T1 và bà L năm 2017 là tương đồng với số đo các cạnh khi cấp giấy cho ông K1 năm 2000, tuy nhiên diện tích có thay đổi từ 81,1m<sup>2</sup> thành 91,4m<sup>2</sup>.

Tại công căn số 1757/UBND-HC ngày 17/10/2019 (Bút lục số 634) của Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã cung cấp thông tin phân đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Minh T, có nội dung như sau: *Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L vào ngày 21/9/2012 và được cấp lại vào ngày 15/02/2017 cũng như việc chỉnh lý tên cho ông Nguyễn Văn H và bà Danh Thị Thanh P là đúng quy định pháp luật.*

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất tăng thêm của thửa 234 từ 81,1m<sup>2</sup> thành 91,4m<sup>2</sup> do được cấp bổ sung phần lộ giới giáp đường L hiện nay (đường V I trước đây), chứ không phải cấp tăng thêm từ thửa đất số 246 của các nguyên đơn H, Đ và N vào diện tích đất của bị đơn T1 và L tại thửa đất số 234. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 và bà L thể hiện có 01 cạnh giáp con hẻm cũng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp



pháp của các nguyên đơn H, Đ và N. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 và bà L tại thửa 234 do diện tích tăng thêm từ 81,1m<sup>2</sup> thành 91,4m<sup>2</sup> và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn thể hiện một phần là đường hẻm trên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L là có căn cứ pháp luật. Các nguyên đơn không chứng minh được diện tích đất tăng thêm của bị đơn T1 và L từ diện tích đất của thửa 246. Vì vậy, cấp phúc thẩm cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn về nội dung kháng cáo này.

Các nguyên đơn H, Đ và N không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi các bị đơn T, T1 và L không đồng ý theo nội dung kháng cáo của các nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn H, Đ và N.

Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ và Đồng Quốc N không được chấp nhận. Vì vậy, các nguyên đơn H, Đ và N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 01 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 01 Điều 29 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

*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;

#### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ và Đồng Quốc N.

**I** - Giữ nguyên bản án dân sự sơ số 97/2022/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

*Căn cứ vào: Điều 5, Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 91, Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Điều 278, Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 163; Điều 185 và Điều 254 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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.*

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Đồng Xuân Đ và ông Đồng Quốc N về việc yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L phải tự tháo dỡ 02 cái lam cửa sổ; 01 cái ô văng (ô quăng) trả lại phần diện tích trên không đã lấn chiếm khoảng 4m<sup>2</sup> phần đất lấn chiếm giáp ranh với Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 20 diện tích 3.034,1 m<sup>2</sup> diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị Đ1 vào ngày 29/10/2002 và tháng 6 năm 2003 tại mục Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận số và nội dung quyết định, hộ bà Trần Thị Đ1 đã chuyển nhượng hết diện tích 3.034,1m<sup>2</sup> cho hộ ông Nguyễn Văn H.

- Buộc ông Nguyễn Minh T phải bồi thường thiệt hại về hành vi hủy hoại tài sản của ông Đồng Quốc N là 16 cây mít, mỗi cây là 4.000.000 đồng với tổng số tiền là: 64.000.000 đồng (tức là 4.000.000 đồng x 16 cây mít = 64.000.000 đồng).

- Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần là đường hẻm trên quyền sử dụng đất, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Hoàn T1 và bà Mai Thị Yến L đã được Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/9/2012 (Vị trí: Phía Đông giáp đường L có số đo 6 mét; phía Tây Bắc giáp đất Đồng Quốc N có số đo 14,10 mét; phía Tây Nam giáp đất Nguyễn Văn H là đường hẻm có số đo 6 mét; phía Đông Nam giáp đất của ông Nguyễn Hoàn T1 có số đo 14,10 mét) .

2. Ghi nhận việc bị đơn Nguyễn Minh T tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn N số tiền là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn Nguyễn Văn H, Đồng Xuân Đ, Đồng Quốc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 973.184 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 1.800.000 đồng (Theo biên lai thu số 0000200 ngày 06/4/2016 số tiền là 200.000 đồng và Biên lai thu số 0000198 ngày 06/4/2016 số tiền là 1.600.000 đồng và của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí còn dư là 826.600 đồng

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Các nguyên đơn là Nguyễn Văn H, Đồng Xuân Đ, Đồng Quốc N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 1.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

## II- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Văn H; Đồng Xuân Đ và Đồng Quốc N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000958 (ông N); số 0000959 (bà Đ); số 0000960 (ông H) cùng ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Ông H; bà Đ và ông N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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



*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, người phải Thi hành án 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:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Trần Nam Trung**