

Bản án số: 329/2022/DS-PT

Ngày: 16-12-2022

V/v Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
về quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi
thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thùy Trang;
Bà Trương Thị Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 432/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở về quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 376/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Trần Tuấn Kh**, sinh năm 1982; cư trú tại: Khu phố 3, Phường IV, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

Chị **Võ Thị Thanh T**, sinh năm 1982; cư trú tại: Đường SC, khu phố LĐ, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Phước L, sinh năm 1984; cư trú tại: Số 387 đường NHT, khu phố HT, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc A, sinh năm 1968; cư trú tại: Khu phố LD, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Hoàng Đ, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu phố LD, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Ngọc A là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Tuấn Kh, chị Võ Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Phước L trình bày:

Năm 2017, vợ chồng anh Kh, chị T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng H một phần đất diện tích 2634,7 m², thuộc thửa số 638, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố SC, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Kh, chị T quản lý, sử dụng đất từ năm 2017 cho đến nay, không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Ngày 26/04/2021, vợ chồng anh Kh chị T có xây 02 vách tường rào bằng gạch phía sau giáp đất của ông Huấn và đất của bà A để bảo vệ tài sản. Khi xây dựng hàng rào giáp ranh với đất bà A thì bị bà A ngăn cản. Ngày 28/4/2021, bà A đập phá 02 vách tường mà anh Kh chị T đã xây. Anh Kh, chị T đã gửi đơn lên phường Long Thành Bắc yêu cầu giải quyết nhưng không thành nên khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị Ngọc A trả lại phần diện tích đất theo kết quả đất đo đạc thực tế là 35,7 m² (ngang 1,94 m x dài 18,50 m) trong tổng diện tích đất thuộc thửa đất số 638, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại: khu phố SC, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên cho anh Kh chị T và yêu cầu rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại 2.000.000 đồng giá trị của tường rào.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Phan Thị Ngọc A và người đại diện theo ủy quyền của bà A trình bày:

Phần đất anh Kh, chị Thủy đang sử dụng có nguồn gốc của gia đình bà A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng H, sau đó ông H chuyển nhượng cho anh Kh, chị Thủy. Khi chuyển nhượng đất cho ông H, gia đình bà có thỏa thuận trừ lại lối đi ngang 2,2 m x dài 18,50 m để lại làm lối đi chung, gia đình bà A đã sử

dụng lối đi này ra vào để thoát nước. Vì anh Kh, chị T tự ý tháo bỏ hàng rào của bà Án và xây lên 02 vách tường đầu ngoài và đầu trong chặn lại không cho gia đình bà A ra vào nên bà A có đập bỏ 02 vách tường do anh Kh, chị T xây dựng. Nay bà A không đồng ý trả lại diện tích đất và không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của anh Kh và chị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Tuấn Kh và chị Võ Thị Thanh T đối với bà Phan Thị Ngọc A.

2. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 35,7 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh Trần Tuấn Kh và chị Võ Thị Thanh T.

Phần đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất 637 dài 1,94 m.

- Tây giáp thửa đất 160 dài 1,94 m.

- Nam giáp thửa 638 dài 18,50 m.

- Bắc giáp thửa đất 741 dài 18,50 m.

3. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Tuấn Kh và chị Võ Thị Thanh T đối với bà Phan Thị Ngọc A về việc bồi thường thiệt hại.

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

Ngày 03/10/2022, bà Phan Thị Ngọc A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Hoàng Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Ngọc A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, thẩm định lại hiện trạng đất tranh chấp là con đường thoát nước đi ra kênh đã có từ lâu đời của gia đình ông và các thửa đất lân cận.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc A, sửa bản án sơ thẩm số 103/2022/DS-ST, ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Ngọc A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Năm 2017, anh Trần Tuấn Kh, chị Võ Thị Thanh T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đăng H một phần đất có diện tích 2.634,7 m², thuộc thửa số 638, tờ bản đồ 27, đất tọa lạc tại khu phố SC, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04437, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/6/2017. Sau khi chuyển nhượng, anh Kh, chị T sử dụng đất cho đến nay. Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, phần đất tranh chấp có diện tích 35,7 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04437 của anh Kh, chị T. Do đó, anh Kh, chị T yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là của anh, chị và yêu cầu bà A chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của anh, chị.

[2.2] Bà Phan Thị Ngọc A cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi và là đường thoát nước mà gia đình bà đã sử dụng từ lâu, khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đăng H gia đình bà (ông Nguyễn Bá Phúc, bà Phan Thị Ngọc C) đã lập “*Biên bản thỏa thuận*” ngày 18/4/2017 có nội dung “*giao ước khi giao đất có chừa lại: 2m20 để làm đường đi chung cho tất cả các bên*”.

[2.3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14-12-2022 do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành, thể hiện:

Phần đất tranh chấp diện tích 35,7 m² (theo tứ cận của sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 28-7-2022); hiện trạng đất tranh chấp có 02 cổng rào sắt (01 cổng giáp đất bà A và anh Kh là do bà A làm; 01 cổng giáp đất anh Kh và ông Huấn do anh Kh làm). Ngoài ra còn có 01 cổng rào sắt giáp đất ông Huấn và đất bờ kênh do ông Huấn rào; 03 cổng rào sắt nằm trên diện tích đất ngang 1,94 m

dài từ ranh đất bà A ra đến bờ kênh. Trên đất tranh chấp có đường thoát nước dưới lòng đất. Trên đất có 01 bồn nước nhựa (không xác định dung tích và 09 cái lu nước không sử dụng)

Cuối phần đất hướng Đông-Bắc của đất bà A (thửa 637) có 01 cống thoát nước từ thửa đất 122 (giáp thửa 637) và đường thoát nước này dẫn qua đất bà A đi ra bờ kênh

Hướng Bắc phần đất ông Khuê, bà Thủy có xây tường gạch tô xi măng dài 18,50m; cao 3,5 m (tường 10 cm) giáp phần đất tranh chấp.

[2.4] Thửa đất số 673 của bà A thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 4.332,1 m²; trong đó có 352,6 m² là đất trồng cây lâu năm và 3.979,5m² là đất chuyên trồng lúa nước; các phần đất lân cận hướng Đông-Bắc đất của bà A hiện tại đều đang trồng lúa.

[3] Nên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp giữa anh Kh, chị T với bà A có 01 phần đường cống thoát nước của gia đình bà A và các thửa đất lân cận đất bà A sử dụng để thoát nước ra bờ kênh được hình thành từ lâu, nên khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đăng H, gia đình bà A có lập giấy thỏa thuận chừa lại phần diện tích đất phía sau để gia đình bà A sử dụng làm đường đi ra kênh và thoát nước. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-8-2022 ông Nguyễn Đăng H xác nhận là hai bên có thỏa thuận và *“khi chuyển nhượng đất cho anh Kh, chị T ông có giao kèo với vợ chồng anh Kh, chị T là phải chừa lại lối đi này cho hộ bà A đi vì đây là lối đi chung, không ai được rào lại nên anh Kh cũng đồng ý”*, vì lối đi này đã có trước khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà Chi (em ruột bà A).

Ngoài ra, việc xây dựng hàng rào bao bọc xung quanh phần đất và phần phía sau giáp đất tranh chấp, thể hiện anh Kh, chị T biết có lối đi và thoát nước này nên đã xây hàng rào kiên cố trừ ra phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng xác nhận có đường thoát nước này trước khi anh Kh, chị T nhận chuyển nhượng đất của ông Hùng.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc anh Kh, chị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng cho anh Kh, chị T là chưa xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan vụ án; bởi lẽ: Đất của bà A và các hộ lân cận phía trong đều là đất trồng lúa nước, việc sử dụng cống thoát nước từ trong ra kênh để thoát nước phục vụ cho sản xuất nông nghiệp là nhu cầu cần thiết mà gia đình bà A đã lắp đặt và sử dụng từ rất lâu, nên khi chuyển nhượng đất cho ông Hùng gia đình bà A đã thỏa thuận trừ ra lối đi thoát nước này.

[5] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc A; sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp là lối đi, thoát nước cho bà Phan Thị Ngọc A.

Cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích đất 35,7 m² trong tổng diện tích 2.634,7m² thuộc thửa số 638, tờ bản đồ 27, đất tọa lạc tại khu phố Sân Cu, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04437, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/6/2017 do anh Kh, chị T đứng tên.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, nên bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá.

Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định lại theo yêu cầu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc A.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 103/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 164, 169, 189, 190, 248 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai; 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:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Tuấn Kh và chị Võ Thị Thanh T đối với bà Phan Thị Ngọc A.

2. Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp diện tích 35,7 m² là lối đi, thoát nước của gia đình bà Phan Thị Ngọc Ân; có tư cặn như sau:

- Đông giáp thửa đất 637 dài 1,94 m.
- Tây giáp thửa đất 160 dài 1,94 m.
- Nam giáp thửa 638 dài 18,50 m.
- Bắc giáp thửa đất 741 dài 18,50 m.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích đất 35,7m² trong tổng diện tích 2.634,7 m² thuộc thửa số 638, tờ bản đồ 27, đất tọa lạc tại khu phố Sân Cu, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04437, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/6/2017 do anh Kh, chị T đứng tên.

3. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Tuấn Kh và chị Võ Thị Thanh T đối với bà Phan Thị Ngọc A về việc bồi thường thiệt hại.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Anh Trần Tuấn Kh và chị Võ Thị Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh Kh, chị T đã nộp là 550.000 đồng (năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số: 0020251 ngày 04/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn lại cho anh Kh, chị T số tiền 250.000 (hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Ngọc A không phải chịu; hoàn trả bà A tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn), theo Biên lai thu số: 0021084 ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Về chi phí tố tụng khác:

- Anh Kh, chị T phải chịu 22.635.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Ghi nhận anh Kh chị T đã nộp và thanh toán xong.

- Bà Phan Thị Ngọc A phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận bà A đã nộp và thanh toán xong.

6. Trường hợp, bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi

hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã HT;
- CCTHADS thị xã HT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án;
- Lưu VP.

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

Trần Thị Kim Sang