

Bản án số: 28/2025/DS-PT

Ngày 26-02-2025

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
quyền đối với bất động sản liền kề”*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Dương Hà Ngân và bà Nguyễn Thị Hải Âu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền đối với bất động sản liền kề”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2025/QĐ-PT ngày 03-02-2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mông Đức T, địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Duy S; địa chỉ: Số nhà 2, đường T, tổ dân phố 0, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

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

3.1. Bà Lục Thị C (vợ ông Mông Đức T); địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

3.2. Bà Trịnh Thị T (vợ ông Nguyễn Duy S); địa chỉ: Số nhà 2, đường T, tổ dân phố 0, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

3.3. Ông Hoàng Đức D; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương - Có đơn xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Mông Đức T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. *Theo đơn khởi kiện ngày 29-9-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mông Đức T, đồng thời là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị C trình bày:* Năm 2004 Vợ chồng ông T và bà C nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Đức D thửa đất số 75, tờ bản đồ 38 tại thôn Đ, xã N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá 30.000.000đ. Theo Sổ địa chính ghi nhận diện tích khoảng 16.280m², thực tế sử dụng khoảng 20.000m². Thời điểm chuyển nhượng hai bên lập giấy viết tay, đất có ranh giới rõ ràng với các hộ liền kề và đã có con đường đi phân biệt đất ông D với ông S. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông T sử dụng ổn định, không tranh chấp. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Duy S (*nay là đường đất*); Phía Tây giáp khe suối; Phía Nam giáp đất sinh; Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn M. Quá trình sử dụng đất, ông S lấn chiếm của gia đình ông T khoảng 30m² đất và lấn chiếm đường đi chung. Đồng thời, ông S mở đường sang phần đất của gia đình ông T và tự ý mở mương thoát nước chảy vào rẫy ông T, làm đất bị sới mòn và làm hư hỏng cây trồng. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông S trả lại cho ông T 30m² đất lấn chiếm, đồng thời phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của con đường đi chung và không được mở mương thoát nước chảy vào rẫy của gia đình ông T.

2. *Bị đơn ông Nguyễn Duy S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T trình bày:* Nguồn gốc đất vợ chồng ông sử dụng do ông S khai hoang khoảng năm 1994 đến năm 1998. Sau khi khai hoang, ông S đã mở đường đi rộng khoảng 03m để vào rẫy. Một bên con đường giáp đất ông D (hiện ông T đang sử dụng). Năm 2004, do con đường bị hư và dốc nên ông S đã thuê máy vào hạ con đường để tiện đi lại. Ngày 01-11-2010, ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BB848635 thửa đất số 175, 176, 177, tờ bản đồ số 38 đối với diện tích khai hoang. Năm 2009-2010 nhà nước làm cột điện trên con đường ông S đã mở. Sau đó, ông T đã bỏ ra phần đất ở góc cột điện nối sang đường của ông S để hai gia đình đi chung. Ngày 28-9-2021, đường đi chung bị hư, nước chảy vào nhà rẫy của ông S, nên ông S đã thuê máy mức làm đường và rãnh thoát nước. Thấy vậy, ông T đã gọi ông T1 (*thôn trưởng*) vào lập biên bản thỏa thuận đường đi chung của 02 nhà và làm rãnh thoát nước bên đất nhà ông S, không cho làm rãnh thoát nước bên đất nhà ông T. Do vậy, khi trời mưa to, nước mưa từ đỉnh dốc chảy xuống vào rẫy ông T không phải do ông S gây ra. Về phần đất ở khu vực cây cột điện là do người thi công cột điện mở rộng để có lối đi và mọi người đã đi chung. Nay ông T khởi kiện thì ông bà đồng ý không sử dụng và trả lại phần đất giáp trụ điện có diện tích khoảng 36,2m² cho ông T.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đức D trình bày:* Khoảng năm 2003-2004 ông có chuyển nhượng cho ông Mông Đức T thửa đất tại thôn Đ, xã N với giá khoảng 25.000.000đ. Nguồn gốc đất nêu trên do ông D nhận chuyển nhượng của anh em ông S, sau hai ngày thì đã chuyển nhượng cho ông T. Do thửa đất chưa cấp GCNQSDĐ nên ông không biết số thửa, diện tích cụ thể, cũng

không nhớ hộ giáp ranh chỉ nhớ có một con đường đi rộng khoảng 01m. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị T: Nguồn gốc đất vợ chồng ông T và bà C đang sử dụng là do vợ chồng ông bà khai hoang khoảng năm 1994 đến năm 1998. Phần đường đi giáp đất ông S là do ông S tự mở đường trên đất của ông S để vào nhà rẫy.

4.2. Ông Trần Văn M: Ông M có đất giáp ranh với ông Mông Đức T. Trước khi ông T đến thì đã có đường đi từ ngoài nhà ông M vào đến nhà rẫy ông S, được biết là do ông S tự mở đường. Khi làm đường dây điện 220kv thì nhà nước giải tỏa một ít đất của ông S để đặt trụ điện, đồng thời giữa ông T và ông S có thỏa thuận mở đường ra phía đất ông T khoảng 15m đến 20m sát trụ điện để làm đường đi cho rộng.

4.3. Ông Thiệu Văn H: Ông khai hoang đất từ năm 1994, khi đó đã thấy ông S sử dụng con đường đi vào nhà rẫy ông S. Khoảng năm 2004, ông T mới nhận chuyển nhượng đất của ông D.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, đã căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 175; Điều 248; Điều 250; Điều 252 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

- Công nhận sự thỏa thuận của ông Mông Đức T và ông Nguyễn Duy S: Ông Nguyễn Duy S và bà Trịnh Thị T trả lại cho ông Mông Đức T và bà Lục Thị C phần đất diện tích 36,2m² giáp trụ điện 220kv, có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp đường đi; phía Bắc giáp trụ điện 220KV và một phần đường đi; phía Nam giáp đất ông T, có tọa độ và chiều dài theo mảnh trích đo địa chính và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mông Đức T về việc buộc ông Nguyễn Duy S khôi phục lại hiện trạng ban đầu của con đường đi chung và không được làm mương thoát nước trên phần đất của ông S.

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

6. Ngày 07-10-2024, nguyên đơn ông Mông Đức T có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mông Đức T về việc buộc ông Nguyễn Duy S khôi phục lại hiện trạng ban đầu của con đường đi chung và không được làm mương thoát nước trên phần đất của ông S.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mông Đức T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, ghi nhận bị đơn ông Nguyễn Duy S tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Mông Đức T nộp trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. *Xét yêu cầu kháng cáo của ông Mông Đức T*:

[2.1]. Căn cứ lời khai của ông T, ông S và những người làm chứng, ghi nhận: Đất ông T và ông S có vị trí song song, phân biệt bằng con đường đi (do ông S mở trên đất ông S). Do địa hình đất dốc nên nước mưa chảy tự nhiên từ trên cao xuống vào vườn cà phê của cả ông S và ông T. Để bảo vệ cây trồng, ông S bàn với ông T cùng đào mương thoát nước hai bên ranh dọc theo con đường đi nhưng ông T không đồng ý mức mương thoát nước phía đất ông T. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 28-9-2021 giữa ông S và ông T thống nhất để ông S tự mức mương thoát nước bên đất ông S.

[2.2]. Tại khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự, quy định: “*Người sử dụng đất được sử dụng đất không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác*”.

[2.3]. Như vậy, ông S đã đào mương thoát nước để bảo vệ cây trồng, đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất không can thiệp vào đất của ông T. Quá trình sử dụng đất, mặc dù biết nước mưa sẽ chảy vào rẫy nhưng ông T không gia cố đường đi, cũng không làm mương nước. Do đó, nếu nước mưa chảy vào rẫy làm hư hại cây trồng là do ông T không thực hiện các biện pháp cần thiết trong việc xử lý nước mưa tự nhiên để bảo vệ cây trồng của mình, không phải lỗi của ông S.

[2.4]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mông Đức T về việc

buộc ông Nguyễn Duy S khôi phục lại hiện trạng ban đầu của con đường đi chung và không được mở mương thoát nước trên phần đất của ông S là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Mông Đức T.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông S tự nguyện hỗ trợ với nguyên đơn ông T mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận và sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp cần chấp nhận.

[4]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Ông Mông Đức T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mông Đức T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

1.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mông Đức T về việc buộc ông Nguyễn Duy S khôi phục lại hiện trạng ban đầu của con đường đi chung và không được làm mương thoát nước trên phần đất của ông S.

1.2. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

1.3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Mông Đức T và ông Nguyễn Duy S mỗi người phải chịu 4.990.000đ (*Bốn triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do ông Mông Đức T đã nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án nên ông Nguyễn Duy S phải hoàn trả cho ông Mông Đức T số tiền 4.990.000đ (*Bốn triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng*).

- Ông Nguyễn Duy S phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, đã nộp xong tại Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

1.4. Về án phí sơ thẩm: Ông Mông Đức T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Mông Đức T số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 006515 ngày 08-11-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Mông Đức T được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND Tp. Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS Tp. G;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh

