

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 83/2024/DS-PT
Ngày: 29-02-2024
V/v tranh chấp “Yêu cầu chấm
dứt hành vi cản trở chủ đất thực
hiện Quyền sử dụng đất”

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 Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Ông Nguyễn Văn Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu - 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.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10
năm 2023 về “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở chủ đất thực hiện quyền sử dụng
đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2024/QĐ-PT
ngày 05 tháng 01 năm 2024 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 35/TB-TA
ngày 22-01-2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Vũ Tấn P**, sinh năm 1996; Địa chỉ: **Tổ A, ấp T, xã S,
huyện T, tỉnh Tây Ninh**. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông **P**: Ông **Nguyễn Thái S**, sinh năm
1989; Địa chỉ: **Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1977; Địa chỉ: **Tổ D, ấp Đ, xã T, huyện
T, tỉnh Tây Ninh**. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị P1**, sinh năm
1995; Địa chỉ: **Tổ A, ấp T, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông **Lê Văn T.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 23-02-2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 8-2022, vợ chồng ông **P**, bà **P1** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Trần Ngọc T1**, bà **Võ Thị T2** phần đất diện tích 1.097,9 m², thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Vợ chồng ông **P** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 16-9-2022 vào sổ số CS07310.

Trước đây, khi ông **P** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **T** có ký xác định ranh giới đất ổn định, không có tranh chấp với ông **P**. Vợ chồng ông **P** quản lý sử dụng đất từ khi sang nhượng cho đến nay. Đầu năm 2023, khi ông **P** xây hàng rào trên đất thì ông **T** cho rằng ông **P** đã lấn chiếm khoảng 100 m² đất và ngăn cản không cho ông **P** xây hàng rào, đập phá 01 căn chòi trên đất nên ông **P** mới khởi kiện.

Nay ông **P** yêu cầu Tòa án buộc ông **T** chấm dứt hành vi cản trở ông **P** xây hàng rào trên đất ông **T** tranh chấp vì ông **P** không lấn chiếm đất của ông **T**. Ngoài ra, ông **P** không yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông **Lê Văn T** trình bày:*

Khoảng năm 2013, cha, mẹ ông là ông **Lê Văn T3**, bà **Nguyễn Thị R** có chuyển nhượng cho ông **Trần Ngọc T1**, bà **Võ Thị T2** 1.000 m² đất thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 05 nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 51, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Sau khi nhận chuyển nhượng ông **T1**, bà **T2** không sử dụng mà để đất trống. Không biết lý do vì sao ông **T1**, bà **T2** điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng lên thành 1.097, 9 m² để sang nhượng lại cho vợ chồng ông **P**. Việc tăng diện tích đất như trên là không phù hợp với diện tích đất ông **T1**, bà **T2** sang nhượng trước đây và phần diện tích tăng thêm là đất của gia đình ông **T**. Việc ông **P** đổ đất, xây hàng rào đã lấn sang đất của gia đình ông **T** nên ông **T** mới đứng ra ngăn cản.

Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông **T** không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị P1** vợ ông **P** trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông **P**. Ngoài ra, bà không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ vào các Điều 169, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 của Luật đất đai; các Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Vũ Tấn P** đối với ông **Lê Văn T** về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở chủ đất thực hiện quyền sử dụng đất.

Buộc ông **Lê Văn T** có nghĩa vụ chấm dứt hành vi cản trở ông **Vũ Tấn P** xây hàng rào theo ranh hiện trạng trên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 98,5 m² thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, có tổng diện tích 1.097,9 m², tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**, có vị trí được xác định là “diện tích tranh chấp” thể hiện trên Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 16-8-2023 của **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V**.

Án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04-10-2023 bị đơn **Lê Văn T** kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm vì diện tích đo đạc thực tế ông **P** sử dụng nhiều hơn diện tích đất sang nhượng do đó đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Ông **T** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm với lý do: Diện tích đất ông **P** xây hàng rào là đất của cha mẹ ông, cha mẹ ông sang nhượng diện tích ngang 20 mét, dài 50 mét tổng cộng là 1.000 m² cho vợ chồng ông **T1**, bà **T2**. Sau đó vợ chồng ông **T1** sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông **P**. Khi ông **P** xây hàng rào, thì ông không đồng ý vì thấy đã lấn chiếm qua đất của gia đình ông và được ông **P** cho xem giấy đất thể hiện chiều dài đất của ông **P** là 55,94m nhiều hơn đất sang nhượng là 5,94m, lúc này ông mới phát hiện là ông **P** đã làm hồ sơ giấy tờ đất nhiều hơn diện tích đất sang nhượng. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông **T** vì khi tiến hành thủ tục sang tên, đo đạc có biến động tăng diện tích thì ông **T** biết và có ký tên xác nhận tứ cận về việc đất tăng diện tích đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết mới. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông **T**. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn ông P được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà P1 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự ông P bà P1.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Ông P khởi kiện, yêu cầu ông T chấm dứt hành vi cản trở ông P xây hàng rào trên đất. với lý do: Ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó đã tiến hành xây hàng rào thì ông T cản trở không cho xây. Phía ông T cho rằng ông P sử dụng đất vượt quá diện tích đất sang nhượng vì nguồn gốc đất trước đây cha mẹ ông đã sang nhượng là 1.000m² nhưng ông P sử dụng là 1.097,9 m² đã lấn sang đất của gia đình ông T. Do đó, ông không đồng ý cho xây hàng rào trên đất của gia đình ông, các bên có tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là “*Chấm dứt hành vi cản trở chủ đất thực hiện quyền sử dụng đất*” theo Điều 169 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc diện tích đất ông P và bà Nguyễn Thị P1 đang quản lý, sử dụng trước đây do cha mẹ của ông T sang nhượng cho ông T1 bà T2 ngang 20m, dài 50 m trong tổng diện tích đất của ông bà. Đến năm 2022 ông T1 bà T2 sang nhượng lại cho ông P bà P1, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh vào ngày 08-6-2022 của ông T1, bà T2 với ông P, bà P1, thể hiện diện tích đất sang nhượng là 1.000m²; khi tiến hành thủ tục sang tên diện tích có biến động tăng là 1.097,9 m². Sau khi ông P khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục tố tụng dân sự về đo đạc, thẩm định đất, các đương sự thống nhất yêu cầu công ty Đ và thực tế đã tiến hành đo đạc diện tích hiện trạng sử dụng của ông P bà P1 tiếp tục có biến động tăng là 1.107,2 m² tăng về hướng đông. Do đó, ông T xác định ông đã cản trở ông P xây hàng rào tại Hướng đông của đất.

[3.2] Xem xét việc có biến động tăng diện tích đất: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện “*Ranh ổn định so với thời điểm cấp giấy, diện tích tăng do sai số, đo đạc sai lệch ranh khi chuyển bản đồ địa chính chính quy*”. Có bị đơn ông T ký tên giáp ranh. Tuy nhiên, nội dung như trên mâu thuẫn và ông T trình bày có ký tên nhưng không biết là diện tích đất tăng và từ trước đến nay giữa ông T và ông P không có trao đổi với nhau về việc tăng diện tích nhiều hơn so với đất sang nhượng, cũng như chưa được nghe cán bộ địa chính xác định ranh đất giữa ông P với đất của ông T, mà theo thỏa thuận sang nhượng diện tích ngang 20 m x dài 50m là một phần đất nhỏ nằm trong diện tích đất của cha mẹ ông T. Hiện tại quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tiến hành thủ tục đo đạc

hiện trạng thì diện tích lại tiếp tục tăng 1.107,2 m². Như vậy, có căn cứ xác định phía nguyên đơn (ông P) đã sử dụng đất nhiều hơn diện tích đất sang nhượng.

[3.3] Xét vị trí đất ông T cản trở không cho ông P xây hành rào là tại hướng Đông đất ông P giáp với đất gia đình ông T, ông T xác định từ trước đến nay không có ranh giới và hiện tại cũng không có gì làm ranh. Tại cấp phúc thẩm ông T cung cấp hình ảnh hiện trạng phía hậu đất của ông P giáp với đất gia đình ông T không có gì thể hiện ranh giới.

[3.4] Trong vụ án này, cấp sơ thẩm áp dụng ranh giới theo bản đồ địa chính chính quy thì tại thời điểm năm 2022 cấp giấy đất cho ông P bà P1 xác định ranh không thay đổi nhưng diện tích tăng và tại thời điểm Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án, thực hiện thủ tục đo đạc thì diện tích đất lại tiếp tục tăng, do đó việc xác định ranh địa chính để làm căn cứ quyết định trong vụ án là chưa chuẩn xác mà cần thu thập thêm nhiều tài liệu, chứng cứ khác để đánh giá mới đảm bảo tính khách quan.

[4] Bản chất các bên đương sự tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất tăng so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại khởi kiện yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở chủ đất thực hiện quyền sử dụng đất và phía bị đơn không có phản tố. Với quan hệ tranh chấp này thì ông T cản trở là có căn cứ và hồ sơ vụ án không thể hiện được ranh đất giới hạn về hướng đông giáp với ông T cụ thể ranh đất là gì. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T.

[4.1] Việc xác định ai được quyền sử dụng diện tích đất vượt so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-6-2022 thì các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất khi có yêu cầu.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn). Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự. Hoàn trả cho ông T 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008611 ngày 06-10-2023 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

[6] về chi phí tố tụng: Ông P phải chịu số tiền 16.500.000 (mười sáu triệu năm trăm nghìn) đồng tiền chi phí đo đạc thẩm định vì yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T

Sửa bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ các Điều 169; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147; Điều 148; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 của Luật Đất đai và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Vũ Tấn P** đối với ông **Lê Văn T** về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở chủ đất thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất 155, tờ bản đồ số 51 có diện tích 1.097,9 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07310 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho ông **P** bà **P1** vào ngày 16-9-2022.

3. Về chi phí đo đạc: Ông **P** phải chịu chi phí đo đạc là 16.500.000 (mười sáu triệu, năm trăm ngàn) đồng. Ghi nhận đã nộp xong

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **P** phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Ghi nhận đã nộp theo biên lai thu số 0007993 ngày 15-3-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tồn Chõu, tỉnh Tõy Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **T** không phải chịu. Hoàn trả cho ông **T** 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008611 ngày 06-10-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Tân Châu;
- VKSND huyện Tân Châu;
- CCTHADS huyện Tân Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang