

Bản án số: 10/2025/DS-PT

Ngày: 15/01/2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu chấm dứt hành vi về sử
dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương

Bà Nguyễn Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Quang Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi về sử dụng đất”. Do bản án sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tiến T, sinh ngày 26/02/1966;

Bà Nguyễn Thị T1, sinh ngày 18/5/1969;

Cùng địa chỉ: Khu C, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Phi L, sinh ngày 06/4/1996; địa chỉ: Lô D, P.303 Chung cư A, N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền ngày 09/3/2023.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Minh M, sinh ngày 01/01/1938;

Bà Huỳnh Thị S, sinh ngày 01/01/1944;

Cùng địa chỉ: Khu C, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Hồng S1, sinh ngày 08/5/1966;

Địa chỉ: Khu B, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Theo giấy ủy quyền ngày 22/7/2023.

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

- Bà Ngô Thị T2, sinh ngày 10/12/1972;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Ngô Hồng S1, sinh ngày 08/5/1966; địa chỉ: Khu B, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Theo giấy ủy quyền ngày 13/01/2024.

- Bến đò B1; (Bến khách ngang sông B)

Địa chỉ: Khu C, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Chủ bến đò bà Lê Thị Đức H, sinh ngày 16/10/1977;

Địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương

(có mặt ông T, ông L, ông S1, bà H; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/3/2023, ngày 18/4/2023 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Huỳnh Tiến T và bà Nguyễn Thị T1, do ông Huỳnh Phi L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.124,0m², tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 032121 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/6/2012 cho ông T, bà T1.

Năm 2017, gia đình ông T phát hiện gia đình ông Ngô Minh M, bà Huỳnh Thị S có hành vi lấn phần đất diện tích khoảng 110m² sang phần đất của ông T, bà T1 thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V, nên ông T, bà T1 đã liên hệ, yêu cầu gia đình ông M, bà S giao trả lại phần diện tích đất nêu trên, nhưng ông M, bà S không quan tâm, thậm chí cho rằng phần đất diện tích khoảng 110m² nêu trên là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông M, bà S.

Đồng thời theo thông tin ông T, bà T1 được biết thì gia đình ông M, bà S có cho Bến phà B, địa chỉ: B trái sông Đ, thuộc khu C, ấp T, xã B, huyện V thuê để khai thác, hoạt động phục vụ nhu cầu đi lại của người dân trong đó có một phần diện tích đất khoảng 110m² thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Mặc dù ông T, bà T1 đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu gia đình ông M, bà S giao trả lại phần diện tích đất nói trên cho ông T, bà T1 và ngăn cấm không cho B phà Bình Hòa hoạt động trên phần diện tích đất nêu trên nhưng ông M, bà S không quan tâm, thậm chí vẫn tiếp tục cho phép Bến phà B sử dụng, khai thác trên phần diện tích đất nêu trên, nên vào ngày 23/02/2023, ông T, bà T1 đã nộp đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã B, huyện V tổ chức hòa giải, giải quyết vụ việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với phần diện tích đất nêu trên. Tại Biên bản về việc tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn đề nghị hòa giải của ông T, bà T1 lập ngày 10/3/2023, Biên bản về việc tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn đề nghị hòa giải của ông T, bà T1 (lần 02) lập ngày 16/3/2023, do các bên không thống nhất được quan điểm giải quyết vụ việc nên kết quả các phiên hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện V là không thành.

Hiện nay nguyên đơn được biết ông M, bà S là chủ sử dụng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.236m², tọa lạc xã B, huyện V và trên phần đất tranh chấp diện tích khoảng 110m² thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V không có nhà ở, công trình kiến trúc, cây cối hoặc tài sản gì khác.

Ranh giới trên thực địa giữa hai thửa đất là hàng rào có kết cấu cột bê tông cốt thép, tường gạch có tô trát, chiều cao khoảng 3,0m bao gồm luôn cả phần móng tường rào, do chính gia đình ông T, bà T1 xây dựng vào năm 2015. Vị trí xây dựng tường rào là do Xí nghiệp đá thuê đất của gia đình đã xây dựng theo vị trí hàng rào cũ và theo ý kiến của gia đình ông T, bà T1.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai giải quyết:

- T3 buộc ông Ngô Minh M và bà Huỳnh Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất giao trả lại cho ông T, bà T1 phần đất diện tích khoảng 110m² thuộc một phần thửa số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên theo kết quả đo đạc tại Trích lục và đo hiện trạng đất bản đồ địa chính số: 2969/2023 ngày 14/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V thể hiện phần diện tích đất tranh chấp có diện tích tích là 94,5m² thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V. Do đó, ông T - bà T1 yêu cầu ông M, bà S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất phải giao trả cho ông T, bà T1 diện tích đất 94,5m² được giới hạn bởi các mốc (7, 8, 15, 16, b, 7) thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Đối với yêu cầu tuyên buộc Bên ò B chấm dứt hoạt động và khai thác trên phần đất diện tích khoảng 110m² thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 10/6/2024, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc Bên ò B chấm dứt hoạt động khai thác trên diện tích đất khoảng 110,0m² thuộc một phần thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Tòa án nhân dân huyện V đã ra Thông báo về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện số 07/TB-TA ngày 12/6/2024.

Về kết quả đo đạc theo Trích lục và đo hiện trạng đất bản đồ địa chính số: 2969/2023 ngày 14/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V; và giá trị thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá mã số: 025191023/CT-TV ngày 20/3/2024 của Công ty TNHH T4; nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc và thẩm định giá này.

Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nguyên đơn đề nghị giải quyết chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về án phí.

** Bị đơn ông Ngô Minh M và bà Huỳnh Thị S, do ông Ngô Hồng S1 là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng trình bày:*

Ông Ngô Minh M và bà Huỳnh Thị S là chủ sử dụng và đang ở trên thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai với diện tích 1.236,0m² (trong đó đất ONT 300m², đất CLN 936m²) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 174759 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/4/2008. Thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận lần đầu vào ngày 01/11/1994 theo Giấy chứng nhận số C 670296. Hiện gia đình chúng tôi đã sử dụng ổn định thửa đất trên từ trước năm 1975, không có tranh chấp với ai, ranh mốc thửa đất đã được thể hiện rõ ràng trên thực địa và có xác nhận của người đang sinh sống gần kề.

Ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào xây dựng kiên cố (ngăn cách), hàng rào này do chính gia đình ông T xây dựng vào năm 2015 và khi xây dựng hai bên đã thống nhất ranh giới này. Hàng rào có kết cấu cột bê tông cốt thép, tường xây gạch có tô trát, cao khoảng 3,0m, hiện hữu vẫn còn cột mốc ranh bê tông cốt thép (hàng rào cũ) đi liền theo hàng rào giữa hai thửa đất.

Trong năm 2020, ông T đã khởi kiện (Hồ sơ số 64/2020/TLST-DS ngày 09/3/2020). Sau khi được Tòa án nhân dân huyện V thụ lý, giải quyết; ngày 09/11/2020, ông T đã tự nguyện rút đơn kiện do thiếu cơ sở. Tòa án nhân dân huyện V đã có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 93/2020/QĐST-DS ngày 10/11/2020.

Hiện nay ranh giới giữa thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10, do gia đình ông M, bà S sử dụng và thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10, do gia đình ông T sử dụng được xác định ranh giới (ngăn cách) bằng tường rào do ông T xây năm 2015, xây kiên cố như nêu trên.

Từ những lý do nêu trên, kính mong Tòa án nhân dân huyện V kiểm tra thực tế và xem xét, giải quyết một lần cho dứt điểm, tránh trường hợp ông T kiến nghị lần sau, gây ra mất thời gian của 02 bên và gây tốn kém cho chi phí đi lại của gia đình.

Về kết quả đo đạc theo Trích lục và đo hiện trạng đất bản đồ địa chính số: 2969/2023 ngày 14/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V; và giá trị thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá mã số: 025191023/CT-TV ngày 20/3/2024 của Công ty TNHH T4; bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc và thẩm định giá này.

Ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu trả lại đất bị lấn, theo như họ khai là đất bị lấn vào năm 2017, là không có căn cứ. Vì khoảng năm 2014 - 2015, chính gia đình ông T đã xây hàng rào kiên cố để làm ranh giới giữa 02 thửa đất thì làm gì có việc ông M, bà S lấn đất vào năm 2017. Mặt khác năm 2016, ông M, bà S và bà Lê Thị Đức H có ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, diện tích sử dụng khoảng 400m² (chiều ngang tiếp giáp

đường đi là 5,0m, tiếp giáp sông Đ là 5,0m, chiều dài 57,0m), thì đã có hàng rào do gia đình ông T xây dựng kiên cố ranh đất giữa hai bên, nên không có việc lấn đất như nguyên đơn trình bày. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị T2 và bà Lâm Thị Ngọc Y, do ông Ngô Hồng S1 là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng trình bày:*

Bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị T2 và bà Lâm Thị Ngọc Y thống nhất với ý kiến của ông Ngô Minh M và bà Huỳnh Thị S như đã trình bày nói trên.

Trước đây, bà C, bà T2 và Y là con và cháu cùng sống chung trong căn nhà gắn liền với đất của ông M, bà S. Từ tháng 01/2024, bà C đã ra riêng, không còn sống chung với ông M, bà S; bà Y đã lấy chồng theo chồng vào tháng 6/2024, nên bà C và bà Y không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không đưa bà C, bà Y vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bà T2 cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bến đò B (Bến khách ngang sông B), do bà Lê Thị Đức H là chủ bến trong quá trình tham gia tố tụng trình bày.*

Ngày 13/6/2016, bà H được Ủy ban nhân dân xã B, huyện V chứng thực hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (thuê trọn thửa) tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, diện tích sử dụng khoảng 400m² (chiều ngang tiếp giáp đường đi là 5,0m, tiếp giáp sông Đ là 5,0m, chiều dài 57,0m) giữa bà Lê Thị Đức H với ông Ngô Minh M, bà Huỳnh Thị S. Theo đó bà H đã đầu tư kê bến bằng cừ laser, bê tông cốt thép và đường lên xuống bến bằng bê tông xi măng mác 250, dày 20cm, rộng khoảng 5,0m, dài khoảng 30,0m.

Ngày 21/10/2016, bà H được Phòng Tài chính Kế hoạch huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 47D8005665. Bà H được Sở G cấp Giấy phép hoạt động Bến khách ngang sông B hoạt động ổn định cho tới nay.

Về vấn đề là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H đề nghị được tự thỏa thuận, giải quyết với ông M, bà S về việc thuê quyền sử dụng đất. Bà H không đề nghị Tòa án nhân dân huyện V xem xét, giải quyết việc thuê đất này. Bà H đề nghị Tòa án nhân dân huyện V cho phép bà được vắng mặt (không tham dự) những buổi làm việc hòa giải, giải quyết vụ án giữa ông T và gia đình ông M, bà S. Bà H chịu hoàn toàn trách nhiệm về những nội dung nêu trên trước pháp luật.

Ngày 13/6/2024, bà H có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DSST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện V đã xét xử:

Căn cứ vào các Điều 107, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự. Căn cứ vào các Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Huỳnh Thị S, ông Ngô Minh M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T2.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Đức H - Chủ Bến đò B (Bến khách ngang sông B) chấm dứt hoạt động khai thác vận tải hành khách ngang sông (đưa đò).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 05/9/2024 ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo: Nguồn gốc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V của ông Ngô Minh M1, bà Huỳnh Thị S là do ông bà để lại, được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu ngày 07/11/1994 diện tích 1246,0m²(bản đồ thành lập năm 1996), cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/4/2008, diện tích 1.236,0m² (bản đồ thành lập năm 2004).

Nguồn gốc thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10 (BĐDC thành lập năm 2004), có diện tích 3.124,0m², tọa lạc tại xã B, huyện V của ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 nhận thừa kế từ bà nội Nguyễn Thị N, theo Bản cam kết hội đồng gia tộc lập ngày 15/8/2000, ông T, bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất số BK 032121 ngày 11/6/2012.

Qua biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân huyện V thì giữa thửa đất 310 và thửa đất 326 được xây dựng bởi bức tường rào, chiều dài khoảng 55,0m, cao 3,0m, có kết cấu cột bê tông cốt thép, tường gạch tô trát bao gồm luôn cả phần móng tường rào, theo nguyên đơn, bị đơn xác định bức tường rào là do chính gia đình ông T, bà T1 xây dựng vào năm 2015; vị trí xây dựng tường rào là do Xí nghiệp đá thuê đất của gia đình đã xây dựng theo vị trí hàng rào cũ và theo ý của gia đình ông T, bà T1; cũng từ đó cho đến nay hiện trạng sử dụng tường rào không thay đổi, khi xây dựng tường rào gia đình ông M1, bà S có ý kiến gì về việc xây dựng này. Từ khi xây dựng tường rào năm 2015 đến năm 2017 không xảy ra tranh chấp về ranh đất.

Về hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn về việc sử dụng ranh giới hiện trạng giữa 02 thửa đất là ổn định, không thay đổi trong quá trình sử dụng, các đương sự đều thống nhất ranh hiện trạng sử dụng đất có từ năm 1975 đến khi bà Nguyễn Thị N, bà S được cấp Giấy chứng nhận lần đầu năm 1994, cho đến khi ông T được nhận đất thừa kế năm 2006. Thời điểm xây dựng hàng rào năm 2015 thì đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2017 và từ khi đo đạc cho đến nay là không thay đổi ranh giới, phù hợp với kết quả đo đạc theo Trích lục và đo hiện trạng đất bản đồ địa chính số: 2969/2023 ngày 14/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V. Trong khi Điều 175 của Bộ luật dân sự định về ranh giới như sau: “Ranh giới giữa các thửa đất liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Như vậy, các thửa đất có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất thể hiện rõ ranh giới thửa đất, nhưng ranh giới giữa hai thửa đất trên thực địa là không thay đổi từ trước năm 1975 cho đến nay, ông T, bà T1 cho xây dựng hàng rào ngăn kiên cố vào năm 2015 (theo hàng rào cũ) là xác định ranh giới giữa các thửa đất liền kề theo thỏa thuận và theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên. Trong khi đó ông T, bà T1 lại cho rằng ông M, bà S thực hiện việc lấn đất vào năm 2017 (sau khi xây tường ngăn đã hai năm), là hoàn toàn không có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông T, bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Tại Công Văn số 1725/VPĐK.VC ngày 12/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện V (bút lục số 84) xác định:

Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V của ông Ngô Minh M1, bà Huỳnh Thị S là do ông bà để lại (không nhớ rõ nguồn gốc), được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 07/11/1994 diện tích 1246,0m² (bản đồ thành lập năm 1996), cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2008, diện tích 1.236,0m² (bản đồ thành lập năm 2004).

Thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính thành lập năm 2004), có diện tích 3.124,0m², tọa lạc tại xã B, huyện V của ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 nhận thừa kế từ bà nội Nguyễn Thị N, theo Bản cam kết hội đồng gia tộc lập ngày 15/8/2006. Ông T, bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất số BK 032121 ngày 11/6/2012.

Về hiện trạng sử dụng: Diện tích thửa đất số 326, tờ bản đồ số 10 trên thực tế theo đo đạc hiện trạng sử dụng nhỏ hơn diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận là 94,5m², nhưng tại hồ sơ sao lục của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V không có biên bản ký giáp ranh, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, đồng thời nguyên đơn cũng xác định khi kê khai, đăng ký không có ký giáp ranh xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (bút lục số 71-77).

Tại bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân huyện V thì giữa thửa đất 310 và thửa đất 326 được xây dựng bởi bức tường rào, chiều dài khoảng 55 mét, cao 3 mét, có kết cấu cột bê tông cốt thép, tường gạch tô trát bao gồm luôn cả phần móng tường rào, theo nguyên đơn, bị đơn xác định bức tường rào là do chính gia đình ông T, bà T1 xây dựng vào năm 2015; vị trí xây dựng tường rào là do Xí nghiệp đá thuê đất của gia đình đã xây dựng theo vị trí hàng rào cũ và theo ý của gia đình ông T, bà T1; cũng từ đó cho đến nay hiện trạng sử dụng tường rào không thay đổi, khi xây dựng tường rào gia đình ông M1, bà S không có ý kiến gì về việc xây dựng này. Từ khi xây dựng tường rào năm 2015 đến năm 2017 không xảy ra tranh chấp về ranh đất giữa 2 bên (bút lục 102, 103).

Như vậy, về hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ranh giới hiện trạng giữa thửa đất số 326 và 310, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã B, huyện V là ổn định, không thay đổi trong quá trình sử dụng, các đương sự đều thống nhất ranh hiện trạng sử dụng đất có từ năm 1975 đến khi bà Nguyễn Thị N, bà Huỳnh Thị S được cấp Giấy chứng nhận lần đầu năm 1994, cho đến khi ông T được nhận đất thừa kế năm 2006. Thời điểm xây dựng hàng rào năm 2015, đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2017 và từ khi đo đạc cho đến nay là không thay đổi ranh giới, phù hợp với kết quả đo đạc theo Trích lục và đo hiện trạng đất bản đồ địa chính số: 2969/2023 ngày 14/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V (bút lục 143). Tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự định về ranh giới như sau: “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”.

Mặc dù, các thửa đất có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất thể hiện rõ ranh giới thửa đất (có kích thước cạnh hoặc tọa độ đỉnh thửa đất), nhưng ranh giới giữa hai thửa đất trên thực địa là không thay đổi từ trước năm 1975 cho đến nay, ông T, bà T1 cho xây dựng hàng rào ngăn kiên cố vào năm 2015 (theo hàng rào cũ) là xác định ranh giới giữa các thửa đất liền kề theo thỏa thuận và theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên. Trong khi đó ông T, bà T1 lại cho rằng ông M, bà S thực hiện việc lấn đất vào năm 2017 (sau khi xây tường ngăn đã hai năm), là hoàn toàn không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của T, bà T1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Đức H - Chủ Bến

đò B (Bến khách ngang sông B) chấm dứt hoạt động khai thác vận tải hành khách ngang sông (đưa đò) là đúng quy định pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu ngàn đồng) tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005210 ngày 09/5/2023 và số 0005267 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, số tiền còn lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) hoàn trả cho ông T, bà T1 theo quy định của pháp luật.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu phí tố tụng là 58.372.636đ (Năm mươi tám triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng); ông T, bà T1 đã nộp xong.

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DSST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 107, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự. Căn cứ vào các Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của 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 nguyên đơn ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Huỳnh Thị S, ông Ngô Minh M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T2.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Đức H - Chủ Bến đò B (Bến khách ngang sông B) chấm dứt hoạt động khai thác vận tải hành khách ngang sông (đưa đò).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu phí tố tụng là 58.372.636đ (Năm mươi tám triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng); ông T, bà T1 đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí DSST: Ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu ngàn đồng) tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005210 ngày 09/5/2023 và số 0005267 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, số tiền còn lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) hoàn trả cho ông T, bà T1 theo quy định của pháp luật.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Tiến T, bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Trừ số tiền ông bà đã nộp tại Chi cục thi hành án huyện V theo biên lai thu số 9914, 9915 ngày 11/9/2024, ông T, bà T1 đã nộp xong.

5. Về thi hành án: 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, 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên