

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **182/2025/DS-PT**

Ngày 14 - 5 - 2025

*V/v “Tranh chấp về quyền sử
dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài
sản gắn liền với 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 Phạm Thị Xuân Đào

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên- Kiểm sát viên.

Các ngày 08, 09, 12, 13, 14 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 133/TB.TA ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: 100/10 H, khu phố 2, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hà Văn T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 40, đường Z, tổ 8, ấp 1, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Võ Ngọc Thiên H, sinh năm 1994 (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2022) và ông Trần Văn Ng, sinh năm 2001 (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2024);

Cùng địa chỉ: Số 225/2, đường Đ, phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Trần Thị Minh H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 40, đường Z, tổ 8, ấp 1, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Kh, sinh năm 1935;

Địa chỉ: Số 346, tổ 6, ấp 1, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kh: Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 100/10 H, khu phố 2, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2022).

3.2. Anh Hà Trần Việt K1, sinh năm 1995 và anh Hà Trần Minh K2, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Số 40, đường Z, tổ 8, ấp 1, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn V1, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang P – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Giang Ch – Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (văn bản ủy quyền ngày số 2453/UBND- NC ngày 10/4/2023).

4. Người kháng cáo: ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị C trình bày:***

Về nguồn gốc đất: bà C được tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất từ ba mẹ là ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh thừa đất số 4 và thừa đất số 16, tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai, việc nhận tặng cho, thừa kế đúng pháp luật không có tranh chấp và đầy đủ giấy tờ hợp pháp theo giấy chứng nhận số L223690 cấp ngày 12/10/1999 và giấy chứng nhận số CA719899 cấp ngày 29/12/2015.

Quá trình sử dụng đất và xảy ra tranh chấp: thửa đất số 4 và 16 của bà C liền kề với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai của ông Hà Văn T và bà Trần Thị Minh H sử dụng, ranh giới giữa các thửa đất của 2 bên trước đây là hàng cây dâm bụt. Vào thời điểm trước năm 2015, hai gia đình vẫn có mối

quan hệ hàng xóm, nhưng gia đình ông T nuôi heo nhiều và xây chuồng heo sát gần ranh giới nhà bà C, vi phạm vệ sinh môi trường. Gia đình bà đề nghị ông T xử lý và thời điểm này ông T bắt đầu phá hủy hàng rào bằng gỗ để thực hiện xây dựng hàng rào bằng đá và xi măng cao khoảng 1,8m. Sau khi ông T xây dựng xong, gia đình bà C phát hiện hàng rào ông T xây dựng bị sai lệch và gia đình có đề nghị ông T xem xét nhưng ông T không đồng ý. Ngày 20/12/2019, gia đình bà có mời Văn phòng đăng ký đất đai huyện V về đo đạc ranh giới lại thì ông Hà Văn T không hợp tác.

Sau nhiều lần nhắc nhở trên tinh thần hàng xóm mà ông T không thừa nhận việc lấn chiếm đất, ngày 24/8/2020 bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã P để giải quyết tranh chấp về việc lấn đất giữa bà và ông T. Ngày 11/11/2020 Ủy ban nhân dân xã P thực hiện buổi hòa giải theo văn bản thông báo số 122/TB-UBND. Trong buổi hòa giải, bà H chấp nhận đo đạc “xác định lại như trên bản đồ, đất đến đâu thì xác định đến đó. Trường hợp mà phải đập bỏ hàng rào để xác định thì đề nghị bên bà phải xây lại hàng rào và đền bù thiệt hại”. Về phía gia đình bà không đồng ý việc này nên hòa giải bất thành ở Ủy ban nhân dân xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Theo đơn khởi kiện bà C yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 367m² thuộc một phần thửa đất số 4 và 16 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Buộc ông T, bà H phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào trả lại nguyên hiện trạng cho bà.

Ngày 05/8/2022, bà C có đơn khởi kiện bổ sung với yêu cầu buộc ông T, bà H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 384,4m² thuộc một phần thửa đất số 4 và 16 tờ bản đồ số 33, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2765/2022 ngày 22/6/2022 phần đất được giới hạn bởi các điểm (14, 15, f, c, 19, 7, d, e, 14).

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Văn T là ông Võ Ngọc Thiên H và bị đơn bà Trần Thị Minh H trình bày:***

- Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 5 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai ông T, bà H đang sử dụng có nguồn gốc do ông T, bà H nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Thu V từ năm 1994 (bà Huỳnh Thị Thu V và bà Huỳnh Thị C đều là con của ông Huỳnh Văn Th). Thửa đất của ông T, bà H lúc mua là mua nguyên thửa, khi mua đất đã có ranh giới rõ ràng với ông Huỳnh Văn Th liền bên ở phía nam. Ranh giới phía nam của thửa đất số 5 khi mua của bà V có một phần giáp với thửa số 16 và một phần giáp với thửa số 4 hiện nay của bà Huỳnh Thị C (trước đây là ông Huỳnh Văn Th đứng tên). Khi mua đất thì được sự xác nhận và đồng ý của ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Thu V về ranh giới đất là hàng rào đan bằng sợi

dây đen. Sau khi mua đất xong, để ổn định ranh giới giữa 2 bên, ông T, bà H đã trồng xen kẽ hàng cây dâm bụt để làm ranh giới giữa thửa đất của ông T, bà H với hai thửa đất số 4 và 16 của ông Th.

Ngày 12/10/1999, thửa đất của ông T, bà H được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L223661 theo hình thức cấp đất tập trung đối với phần đất đang sử dụng là thửa số 5 tờ bản đồ số 33, diện tích là 3254m², còn diện tích thực tế cụ thể là bao nhiêu thì ông T, bà H không có đo đạc, ông T, bà H chỉ căn cứ vào ranh giới đã xác định từ lúc mua đất với sự xác nhận của bà V, ông Th để sử dụng đất ổn định suốt từ đó đến nay mà không có tranh chấp.

Năm 2019, sau khi ông Huỳnh Văn Th chết thì bà Huỳnh Thị C được nhận thừa kế thửa đất số 4 tờ bản đồ số 33 do ông Th để lại, giáp ranh với gia đình ông T, bà H. Cho đến khi xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C với ông T, bà H thì ông T, bà H mới biết được thông tin cụ thể của các thửa đất số 4 và số 16. Từ khi ông T, bà H sử dụng thửa đất năm 1994 cho đến khi ông Th mất thì giữa hai bên không có bất cứ tranh chấp nào về đất đai liên quan đến thửa số 5 của ông T, bà H và thửa số 4 và 16 của gia đình ông Th hay bà C.

- Về xác định ranh giới các thửa đất:

Ranh giới đã được xác định từ người sử dụng đất trước đây, bà V người bán đất cho ông T. Tức là các đời chủ sử dụng đất từ trước đến nay đã thừa nhận ranh giới với nhau từ năm 1990 đến nay là đã hơn 30 năm. Khi ông T mua đất của bà V thì được bà V và ông Th xác định ranh giới, không tranh chấp và phù hợp với ranh giới hiện nay. Điều này đã được nhiều người dân địa phương xác nhận như ông Tr, ông T1, bà Tr2 là những cán bộ địa phương sống từ lâu tại khu vực này.

Năm 2008, ông T, bà H xây dựng phần tường rào phía nam thửa đất, mặt trước giáp đường nhựa hiện nay, phía nam tường rào giáp thửa đất số 4 hiện nay của bà C (khi xây dựng là giáp với đất của ông Th), chiều dài tường rào khoảng hơn 20m. Khi ông T, bà H xây dựng tường rào thì cũng dựa vào ranh giới đất đã xác định với cha con ông Th và bà V khi mua đất năm 1994, ông Th không có ý kiến gì về việc ông T, bà H xây dựng tường rào.

Năm 2014, ông Huỳnh Văn Th khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã P về việc ông T, bà H gây ô nhiễm môi trường do chăn nuôi heo, yêu cầu ông T, bà H phải xây tường rào để tránh gây ô nhiễm sang đất của ông Th. Việc khiếu nại đã được Ủy ban nhân dân xã P hòa giải giữa hai bên, có lập biên bản giải quyết. Theo kết quả giải quyết, gia đình ông T, bà H và gia đình ông Huỳnh Văn Th thống nhất là ông T, bà H sẽ xây tường rào bằng gạch và xi măng trên phần đất của mình để tránh gây ô nhiễm sang đất của ông Th. Khi xây dựng tường rào, ông T, bà H đã chủ động xây thụt vào phía trong ranh giới lúc đó là hàng cây dâm bụt 0,2m để

hàng cây dâm bụt là vùng đệm bảo vệ tường rào. Khi xây dựng tường rào, ông Th thường xuyên giám sát và không có ý kiến gì, thậm chí ông Th còn ủng hộ việc ông T, bà H xây dựng tường rào ranh giới giữa hai bên.

Tại buổi đo đạc do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu thực hiện ngày 22/6/2022 bà C xác định ranh giới dài 79,66m là đúng theo ranh giới giữa hai bên từ trước đến nay, tức là bà C cũng thừa nhận hơn một nửa tường rào hiện hữu là ranh giới giữa hai bên. Tại phiên tòa bà C cũng thừa nhận chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ông T lấn chiếm đất, bà C không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông T lấn chiếm đất.

- Về yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C bị đơn có ý kiến như sau: Bị đơn đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C, công nhận phần đất thuộc một phần thửa đất số 4 và 16 tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai có diện tích 384,4m² (43.7 + 5.3 + 166.2 + 0.4 + 167.5 + 0.3 + 1) vị trí (14, 15, f, c, 19, 7, d, e, 14) chồng lấn sang thửa thửa đất số 5 tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bị đơn.

- Về yêu cầu phản tố bị đơn ông T đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố không yêu cầu tòa án giải quyết nữa.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Trần Việt Khoa, anh Hà Trần Minh Khoa không có bản khai trình bày ý kiến.***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai trình bày:***

- Ngày 28/10/1998, ông Huỳnh Văn Th có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, diện tích 4.000,4m², loại đất T+V, tờ bản đồ số 33, xã P có nguồn gốc đất sang nhượng của bà Huỳnh Thị Thu V năm 1993. Đơn đăng ký của ông Huỳnh Văn Th được UBND xã P có ý kiến “đồng ý cấp giấy CNQSDĐ chính thức” ký xác nhận ngày 24/5/1999 và Phòng địa chính nhà đất có ý kiến “được cấp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33, nhưng phải hoàn thành thủ tục chuyển quyền SDĐ và nghĩa vụ tài chính theo quy định” ký xác nhận ngày 01/9/1999.

Ngày 12/10/1999, UBND huyện V ban hành Quyết định số 533/QĐ.UBH cấp giấy CNQSDĐ đợt 1 gồm 256 trường hợp cá nhân, gia đình xã P, trong đó có trường hợp của ông Huỳnh Văn Th thửa đất số 16, diện tích 4.000,4m², loại đất T+V, tờ bản đồ số 33, xã P và cùng ngày 12/10/1999, UBND huyện cấp ký giấy CNQSDĐ cho số L 223690 hộ ông Huỳnh Văn Th thửa đất số 16, diện tích 4.000,4m², loại đất T+V, tờ bản đồ số 33, xã P.

Đến ngày 03/10/2008, ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh tặng cho QSDĐ cho bà Huỳnh Thị C thửa đất số 16, diện tích 4.000,4m², loại đất T+V, tờ bản đồ số 33, xã P đã được UBND xã P ký chứng thực ngày 03/10/2008. Ngày

26/11/2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận bà Huỳnh Thị C được toàn quyền sử dụng thửa đất số 16, diện tích 4.000,4m², loại đất T+V, tờ bản đồ số 33, xã P.

Việc UBND huyện V cấp giấy CNQSDĐ số L223690 ngày 12/10/1999 cho hộ ông Huỳnh Văn Th thửa đất số 16, diện tích 4.000,4m², loại đất T+V, tờ bản đồ số 33, xã P đúng theo trình tự, thủ tục của Luật đất đai năm 1998.

- Ngày 06/7/2015, ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, diện tích 398m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 33, xã P có nguồn gốc đất khai phá năm 1993. Đơn đăng ký của ông Huỳnh Văn Th được UBND xã P ký xác nhận ngày 21/10/2015 và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu thẩm tra ngày 11/12/2015.

Ngày 24/12/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 1358/TTr-PTNMT về việc cấp giấy CNQSDĐ cho 38 thửa đất cho 17 hộ tại xã P, trong đó có trường hợp của ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh thửa đất số 4, diện tích 398m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 33, xã P. Đến ngày 29/12/2015, UBND huyện cấp ký giấy CNQSDĐ số CA 719899 cho ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh thửa đất số 4, diện tích 398m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 33, xã P.

Ngày 18/02/2019, bà Huỳnh Thị C nhận thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế của ông Huỳnh Văn Th thửa đất số 4, diện tích 398m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 33, xã P đã được UBND xã P ký chứng thực ngày 18/02/2019. Ngày 15/3/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu ký chỉnh lý biến động trang 3 giấy chứng nhận cho bà Huỳnh Thị C được toàn quyền sử dụng thửa đất số 4, diện tích 398m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 33, xã P.

Việc UBND huyện V cấp giấy CNQSDĐ số CA719899 cho ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh thửa đất số 4, diện tích 398m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 33, xã P đúng theo trình tự, thủ tục của Luật đất đai năm 2013.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 16/5/2024, Tòa án nhân dân huyện V đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất đối với ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H.

1.1. Buộc ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H phải trả lại cho bà Huỳnh Thị C phần đất có diện tích là 384,4m² thuộc thửa đất số 4 và 16 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2765/2022 ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu vị trí phần đất được giới hạn bởi các điểm (14, 15, f, c, 19, 7, d, e, 14).

1.2. Buộc ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 155,62m tường rào, vị trí tường rào giới hạn bởi các điểm (14,15, f, c, 19, 7); cây trồng trên đất gồm: 02 cây mít, 01 cây bơ, 02 cây vú sữa;

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Văn T về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L223690 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 12/10/1999 tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA719899 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/12/2015 tại thửa đất số 04 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/5/2024, bị đơn ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất tranh chấp là của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc chấp hành pháp luật 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 việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất có nguồn gốc của nguyên đơn được nhận thừa kế của cha mẹ, bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là do bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Thu V từ năm 1994 quản lý sử dụng từ năm 1994 đến trước thời điểm bà Huỳnh Thị C tranh chấp, hàng ranh phân định ranh giới là hàng dâm bụt. Khi ông Huỳnh Văn Th còn sống và chia thừa kế cho bà Huỳnh Thị C thì ông Huỳnh Văn Th không tranh chấp khiếu nại, chỉ khiếu nại việc ông nuôi heo ô nhiễm môi trường, UBND xã đã giải quyết và ông đã xây dựng tường rào để không ảnh hưởng đến môi trường, hàng ranh phân định ranh giới là hàng dâm bụt. Tại hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của ông Hà Văn T có “Tờ cam kết” của bà Huỳnh Thị Thu V ngày 27/12/1994, bà V cam kết sau này nếu có ai tranh chấp bà sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm. Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Huỳnh Thị Thu V vào tham gia tố tụng để làm rõ bà V đã chuyển nhượng cho ông T diện tích như thế nào, khi chuyển nhượng có đo đạc, chỉ ranh hay không. Ông T cho rằng ranh giới giữa thửa đất số 5 của ông với thửa đất số 4, số 16 là hàng ranh bằng dâm bụt, bà C cũng xác định đất có ranh giới là hàng rào dâm bụt. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án đã không xem xét hàng rào dâm bụt ở vị trí

nào trên thửa đất. Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung bà C yêu cầu ông T bà H trả lại diện tích $384,4m^2$ được giới hạn bởi các điểm (14,15,f,c,19,7,e,14) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ đại chính số 2765/2022 ngày 22/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh huyện V. Tuy nhiên, theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ đại chính số 2765/2022 ngày 22/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh huyện V tại phần ghi chú chỉ xác định vị trí tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (14,15,f,c,19,e,14) có diện tích là $216,5m^2$, ngoài ra không có xác định vị trí tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (14,15,f,c,19,7,e,14) có diện tích $384,4m^2$, nhưng lại được cấp sơ thẩm giải quyết tuyên buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất $384,4m^2$ được giới hạn bởi các điểm (14,15,f,c,19,7,e,14) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2765/2022 ngày 22/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh huyện V là thiếu căn cứ. Tại cấp phúc thẩm HĐXX đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ làm rõ. Ngày 20/01/2025, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện V có văn bản số 519/VPĐK.VC-ĐĐBĐ trả lời với nội dung “Ngày 22/6/2022 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Vĩnh Cửu phát hành bản vẽ số 2765/2022. Theo đó, tại phần ghi chú vị trí tranh chấp có nội dung: Vị trí tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (14,15,f,c,19,e,14) có diện tích $(43.7+0.3+5.3+1.0+166.2) = 216.5m^2$. Điểm d là điểm nằm trong phần diện tích tranh chấp nhưng không nằm trên đường ranh tranh chấp theo các điểm (14,15,f,c,19,e,14). Cụ thể là điểm d không nằm trên đường thẳng nối các điểm 19,e,14 (có khu đo phóng nới kèm theo). Đối với các điểm (7,d,19,7) theo bản vẽ đã phát hành không tạo thành một vùng khép kín nên không xác định được diện tích”. Mặc dù cấp phúc thẩm đã khắc phục nhưng với kết quả trả lời trên của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Vĩnh Cửu thì chưa có căn cứ xác định ranh mốc diện tích tranh chấp để giải quyết.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 5 cho ông T bà H năm 1999, thửa số 16 cho ông Th bà Khuê năm 1999, cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ đối với UBND huyện V về việc UBND huyện khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T bà H và cấp cho ông Th bà Khuê thì có đo đạc thửa đất không, có ký giáp ranh không hay chỉ cấp dựa trên sự kê khai của người dân, thửa số 4 cấp cho ông Th bà Khuê năm 2015 thời điểm này ông T đã xây dựng tường rào ngăn cách giữa 03 thửa đất thì UBND huyện V có xuống thực địa để đo đạc có ký giáp ranh không mà lại cấp cho ông Th bà Khuê phần diện tích qua tường rào mà ông T đã xây dựng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/5/2024, phần thủ tục thẩm phán chủ tọa phiên tòa chỉ hỏi nguyên đơn có thay đổi bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện không, còn đối với bị đơn, cấp sơ thẩm không hỏi người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về việc có còn giữ nguyên việc rút yêu cầu phản tố không vì bị đơn có đơn

yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện V cấp cho ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh đối với thửa số 4 và thửa số 16 tờ bản đồ số 33 xã P huyện V, tỉnh Đồng Nai, tuy nhiên ngày 21/3/2023, Tòa án đã lập Biên bản hòa thành do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T đã có đơn rút đơn yêu cầu phản tố lý do các bên đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ngày 25/3/2024, nguyên đơn bà C có đơn thay đổi ý kiến không đồng ý hòa giải đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Bị đơn ông T bà H liên tục có đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hòa giải thành. Như vậy, lẽ ra HĐXX phải hỏi ông Hào là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và hỏi bà H do các bên không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án thì bị đơn có rút đơn yêu cầu phản tố nữa không hay vẫn yêu cầu phản tố về việc hủy giấy, Mặc dù tại phần tranh tụng bị đơn trình bày bị đơn đã rút yêu cầu phản tố khi Tòa án thực hiện hòa giải thành. Tại phiên tòa sơ thẩm phần các đương sự hỏi nhau, đại diện bị đơn có hỏi nguyên đơn nhiều câu hỏi nhưng nguyên đơn đều từ chối trả lời nhưng HĐXX không hỏi lại để làm sáng tỏ các tình tiết khách quan của vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót bà Huỳnh Thị Thu V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở vững chắc cho việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nên việc kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn T và bà Trần Thị Minh H đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết mà sẽ được xem xét giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Ông T, bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện V theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất tranh chấp là của bị đơn.

Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33, diện tích 4.000,4m² xã P, huyện V được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số L223690 ngày 12/10/1999 cho ông Huỳnh Văn Th. Ngày 03/10/2008, ông Huỳnh Văn Th và bà Huỳnh Thị Kh tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà Huỳnh Thị C. Ngày 26/11/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận cho bà Huỳnh Thị C. Thửa đất số 4 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai diện tích 398m² được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 719899 ngày 29/12/2015 cho ông Huỳnh Văn Th. Ngày 15/3/2019 được cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Huỳnh Thị C do được thừa kế.

Nguồn gốc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai diện tích 3.254m² là do ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Thu V từ năm 1994. Ông T, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L223661 ngày 12/10/1999.

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Thời điểm ông Huỳnh Văn Th đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa 16 tờ bản đồ số 33 diện tích 4.000m² có nguồn gốc chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Thu V vào năm 1993 và đăng ký kê khai 1998 và thửa số 4 tờ bản đồ 33 diện tích 398m² do khai phá năm 1993 và đăng ký vào năm 2015. Thời điểm này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo danh sách cấp đại trà, không đo vẽ thực tế và ký giáp ranh, cấp dựa trên sự kê khai của người dân.

Quá trình sử dụng đất bị đơn nhận chuyển nhượng từ năm 1994 của bà Huỳnh Thị Thu V (bà Huỳnh Thị Thu V và bà Huỳnh Thị C đều là con của ông Huỳnh Văn Th). Thửa đất của ông T, bà H lúc mua là mua nguyên thửa, khi mua đất đã có ranh giới rõ ràng với ông Huỳnh Văn Th, trong quá trình sử dụng đất từ khi chuyển nhượng ông T, bà H là người trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1994 và khi xây dựng hàng rào lúc đó ông Th bà V cũng sinh sống bên cạnh đất tranh chấp. Đến khi bà C được ông Th, bà Khuê tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 4 vào năm 2019 thì cũng làm thủ tục trên giấy tờ, không đo đạc thực địa để ký xác định ranh bản đồ địa chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác định khi gia đình ông T xây hàng rào không có khiếu nại. Nên việc nguyên đơn yêu cầu khởi kiện phần diện tích diện tích 384,4m² thuộc một phần thửa số 4 và thửa số 16, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ tài sản trên đất là không có cơ sở. Nên việc kháng cáo của ông T, bà H là có cơ sở. Do đó, sửa toàn bộ án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng số tiền 17.576.179 đồng (mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm bảy mươi chín đồng). (Đã nộp xong)

[4]. Về án phí: Bị đơn ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Huỳnh Thị C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Kiểm sát viên đề nghị hủy án sơ thẩm là không cần thiết và không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H.

Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 bà Huỳnh Thị C tranh chấp về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất” đối với ông Hà Văn T, bà Trần Thị Minh H.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Văn T về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L223690 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 12/10/1999 tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA719899 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/12/2015 tại thửa đất số 04 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Bà Huỳnh Thị C phải chịu số tiền là 17.576.179đ chi phí tố tụng (mười bảy triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm bảy mươi chín đồng). (Đã nộp xong)

4. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị C phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được tính trừ tạm ứng án phí bà C đã nộp 2.500.000đ và 939.000đ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00006484, 0004488 ngày 23/4/2021 và ngày 05/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Nai. Số dư hoàn trả cho bà Huỳnh Thị C là 3.139.000đ.

Hoàn trả lại cho ông Hà Văn T 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004666, 0004667,

0009591 ngày 04/11/2022 và ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Nai; Hoàn trả cho bà Trần Thị Minh H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009600 ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện V;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, TP.

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

Phạm Thị Xuân Đào