

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 201/2024/DS-PT
Ngày: 22/8/2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất (ranh đất).

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Minh Trang

Bà Trần Thị Trâm Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**
Bà **Trần Thị L** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2023/TLPT-DS, ngày 25 tháng 01 năm 2024, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2023/DS-ST ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Trần Bình Đ**, sinh năm 1970. Có mặt.

1.2. Bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1972. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.**

- **Người đại diện theo uỷ quyền của bà N là:** Anh **Nguyễn Văn L1**. Có mặt.

Địa chỉ: **Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.** (Theo văn bản uỷ quyền ngày 11 tháng 5 năm 2023).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Hà Thanh L2**, sinh năm 1954. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông L2 là: Ông Phạm Hữu P, sinh năm 1968. Có mặt.

Địa chỉ: Số D T, khu phố N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Chị Hà Trúc G, sinh năm 1983. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Anh Hà Quốc V, sinh năm 1979. Vắng mặt.

3.2. Anh Lưu M, sinh năm 1982. Vắng mặt.

3.3. Chị Hà Thị Trúc L3, sinh năm 1981. Vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Phan Văn D, sinh năm 1966. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn L1 – là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị N.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng kháng nghị theo Quyết định số 333/QĐ-VKS-DS, ngày 14/11/2023 về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 264/2023/DS-ST, ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn bà Hồ Thị N cùng ông Trần Bình Đ trình bày: Nguồn gốc đất là do vợ chồng mua lại của bà Nguyễn Thị S vào năm 2012 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất). Đất có cạnh giáp ranh với ông Hà Thanh L2. Đến năm 2017, ông bà đi sang Hàn Quốc để làm ăn, nên gửi lại cho ông Phan Văn D quản lý và trông coi dùm.

Nay ông bà trở về, thì phát hiện đất của ông bà đã bị lấn chiếm diện tích là 660,9m². Ông bà có gặp trực tiếp ông L2 nhưng không thỏa thuận được. Đến ngày 27/5/2022, Tổ hòa giải khu phố 3 đưa ra hòa giải ông L2 thừa nhận là đã lấn qua đất của ông bà, ông L2 hứa sẽ trả lại. Nhưng ông không nói là sẽ trả diện tích là bao nhiêu, thời gian trả, do đó ông bà không đồng ý nên hoà giải không thành. Sau đó, con ông L2 và anh Hà Quốc V có đến gặp ông bà để thương lượng, cụ thể là về phía ông L2 sẽ hoàn lại cho ông bà giá trị đất tính bằng tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Ông bà không đồng ý nên yêu cầu của Hội đồng hòa giải thị trấn Giồng Riềng giải quyết vào ngày 03/8/2022 nhưng hoà giải không thành.

Nay yêu cầu chị Hà Trúc G phải trả diện tích đất đã lấn chiếm ngang 5,33m, dài 12m, tổng diện tích chung là 63,96m²; Yêu cầu ông Hà Thanh L2

phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông bà phần diện tích đã lấn chiếm tạm tính diện tích ngang đầu ngoài lần lượt của các cạnh là ngang 1,9m; ngang 3,83m và ngang 5,99m, ngang đầu trong sau hậu là 1,2m. Tất cả đều nằm một phần trong thửa đất số 469, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.480,3m², đất nằm trong giấy chứng nhận của ông bà.

- Theo bị đơn trình bày:

1. Ông Hà Thanh L2: Nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại cho vợ chồng ông gồm đất thổ cư và đất vườn tạp. Đến năm 2008 vì vườn tạp không có hiệu quả nên ông bang ra để trồng lúa, khi bang đất ông có chừa lại 01 phần liếp giáp nương của bà Nguyễn Thị S để làm bờ ranh trồng Bạch đàn. Đến năm 2010, vì thấy ông bang đất làm ruộng có hiệu quả nên bà S mới bang ra làm ruộng. Phần tiếp giáp với đất ông là do đất bà S có cái nương nên khi bang ra bà S không đắp bờ mấu mà nhờ liếp trồng Bạch đàn của ông để sử dụng. Đến năm 2012, bà S có nhờ ông ký giáp ranh để cho vợ chồng ông Trần Bình Đ đứng tên giấy chứng nhận để vay vốn ngân hàng, vì chị em tin tưởng nhau nên ông ký giáp ranh để cho bà S cho vợ chồng ông Đ đứng tên, thực ra từ trước đến khi xảy ra tranh chấp giữa ông và bà S chưa trực tiếp đo giáp ranh. Trong phần đất giáp ranh giữa ông và bà S còn 01 phần đất nương và đất bờ áp chiến lược phía sau hậu ông Nguyễn Kim H, do tin tưởng nhau nên không cắm ranh mà ranh giới được xác định bằng con nương ranh nhỏ do chồng bà S đào.

Năm 2019 ông lên liếp trồng cây ăn trái. Trước khi lên liếp ông có mời bà S và cháu Phan Văn D là người đang có đất của bà S đến đất, để bà S và ông xác định ranh giới lại trước khi lên liếp. Bà S là người trực tiếp chỉ phần ranh và cháu D là người cắm ranh cho ông căn cứ để đắp liếp. Từ khi đất vườn bà Sánh b ra để làm ruộng, bà không trực tiếp sản xuất mà có cho Phan Văn D từ năm 2010 đến năm 2021 thì bà S mới chuộc lại và sang nhượng cho vợ chồng ông Trần Bình Đ. Đến năm 2022, ông Đ lên liếp xong và gặp ông than phiền đất bị thiếu 600 - 700m² đề nghị cùng ông thảo luận. Vì ông nghĩ đất giáp ranh là đất của ông và đã được bà S chỉ ranh là chính xác nên ông kêu ông Đ gặp nói chuyện với bà S chứ ông không liên quan, khoảng gần 01 tháng sau thì Ban lãnh đạo khu phố 3 mời ông lên hòa giải. Ông không đồng ý việc ông Đ tự yêu cầu công ty Đ1.

Nay ông đề nghị Tòa án cho người qua đào phần liếp ông đã lên để chứng minh là liếp Bạch đàn gia đình ông đã trồng từ lâu và trước khi bà S sang nhượng cho ông Đ, khi sang nhượng từ bà S qua ông Đ thì không có đo đạc lại và ký giáp ranh với ông là không đúng quy trình.

2. Chị Hà Trúc G: Chị là con của ông Hà Thanh L2. Nguồn gốc đất là do cha mẹ cho. Năm 2019, căn cứ ranh đất được xác định giữa ông L2 và bà Nguyễn Thị S, phía sau hậu phần đất ông Nguyễn Kim H, là phần bờ áp chiến lược và nương. Sau khi bà Út S1 là chủ đất chỉ giáp ranh thì chị tiến hành đổ cột bê tông và rào lưới từ năm 2019. Lúc gia đình chị xây dựng bờ rào thì không ai tranh cãi.

Nay chị không đồng ý với yêu cầu của ông **D**, bà **N** vì chị không có lần ranh đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hà Quốc V và chị Hà Trúc L3 trình bày: Anh, chị là con của ông Hà Thanh L2, thống nhất với trình bày và ý kiến của ông L2. Anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì.

2. Anh Lưu M trình bày: Anh là chồng của chị Hà Trúc G, thống nhất với trình bày và ý kiến của chị G. Anh không có ý kiến và yêu cầu gì.

3. Bà Nguyễn Thị S trình bày: Trước khi bà chuyển quyền sử dụng cho vợ chồng ông **D**, bà đã cho vợ chồng ông **D** mượn đất trước đó, nhưng cho ông Trần Bình Đ và bà Hồ Thị N mượn bằng cách cho đứng tên trên giấy chứng nhận để lấy giấy chứng nhận vay Ngân hàng vào ngày 23/11/2012. Đến năm 2018 mới chính thức giao đất và lấy tiền. Diện tích đất là 7.480,3m², thửa đất 469, tờ bản đồ số 3. Khi chuyển nhượng chỉ làm thủ tục không có đo đạc thực tế, không có ký giáp ranh. Đất của bà và ông L2 sử dụng từ nhiều năm nay không tranh chấp, bà chuyển nhượng cho ông Trần Bình Đ và bà Hồ Thị N đứng ranh đất giữa đất bà và đất ông L2 hết đất của bà, ông L2 không có lần ranh. Khi ông L2 làm hàng rào bà có chỉ ranh, trong thời gian này bà có cho ông Phan Văn D cõ đất làm ruộng còn đất ông L2 là đất liếp có trồng hàng cây Bạch đàn.

Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2024 bà S khẳng định bà vẫn là người sử dụng đất, đến năm 2010 thì bà cõ đất cho ông D, sau đó gia hạn cho đến năm 2021 thì ông D mới trả đủ vàng thì bà với ông D mới chính thức giao đất cho ông D sử dụng, phần đất bà được cấp trong giấy chứng nhận là không đúng với diện tích được sử dụng trên thực tế. Phần đất đang tranh chấp là liếp đất ông L2 trồng Bạch Đằng "đàn thuộc đất của ông L2, cũng là ranh giới đất giữa bà với ông L2 đã có từ trước khi bà chuyển nhượng cho ông D.

4. Ông Phan Văn D trình bày: Kể từ năm 2010, ông có cõ phần đất của bà Nguyễn Thị S và ông là người quản lý và trực tiếp sản xuất từ năm 2010 đến năm 2021 thì bà S chuộc lại để sang nhượng cho ông Trần Bình Đ và bà Hồ Thị N. Trong thời gian sử dụng thì đất của bà S giáp ranh với đất ông Hà Thanh L2 thì không có bờ mấu, ông sử dụng nhờ phần đất liếp trồng Bạch đàn của ông L2. Việc bơm nước tưới tiêu hàng năm ông cũng phải nhờ đường nước và mấu bờ của ông L2.

Đến năm 2019, ông L2 có mời ông và bà S để xác định lại ranh đất. Do bờ ruộng giáp ranh giữa bà S và ông L2 có bờ liếp sẵn của ông L2 làm ranh đất từ trước nên không cắm ranh lại, chỉ cắm ranh phần mương và bờ áp chiến lược giáp với hậu đất ông Nguyễn Kim H. Phần đất này trước đây ông L2 có đào con mương ranh nhỏ nên bà S căn cứ con mương để chỉ ranh và chính ông là người cắm ranh và làm chứng cho 02 bên. Sau khi bà S chỉ ranh và cắm ranh thì ông L2 kê máy để lên liếp. Quá trình lên liếp đúng với phần ranh mà bà S chỉ. Ông là người trực tiếp giám sát vì liên quan quyền lợi của ông và trách nhiệm của

ông với chủ nhận cổ đất, nên ông có giám sát việc ông L2 làm ranh để không bị lấn qua đất. Đến năm 2021 bà S mới chuộc lại giao đất cho ông Đ.

Việc ông Đ nói năm 2017 gia đình ông Đ đi Hàn Quốc, ông Đ gửi miếng đất lại cho ông quản lý và trông coi dùm là không có. Vì khi bà S chuộc đất là năm 2021, từ năm 2021 về trước ông chỉ biết bà S chứ không biết ông Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 264/2023/DS-ST ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bình Đ và bà Hồ Thị N đối với ông Hà Thanh L2 và chị Hà Trúc G về việc yêu cầu ông Hà Thanh L2 và chị Hà Trúc G phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 660,9m². Theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 342 - 2023 (469, 899, 900 - 03) ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất ông L2 và chị G thừa 227,2m² (93,5m² + 123,7m²).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13/11/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị N là ông Nguyễn Văn L1 có đơn kháng cáo với nội dung: Nguồn gốc đất của bà S và ông L2 có từ cận sử dụng trước đây rõ ràng, không tranh chấp về ranh giới. Năm 2012 bà S chuyển nhượng cho ông Đ thì có đo vẽ, giáp ranh ký chứng kiến. Thực chất mua đất là 110 chỉ vàng 24k, nhưng chỉ trả được 70 chỉ vàng 24kra nên mới cầm cố cho ông Đ 40 chỉ vàng 24kra để trả đủ vàng cho bà S. Năm 2021 ông Đ trả đủ vàng cho ông Đ để chuộc lại đất. Theo đo đạc chưa kê phần đất tranh chấp thì ông Đ bị thiếu diện tích 688,3m². Còn đất ông L2 thừa 330m². Cấp sơ thẩm chưa thu thập xác minh đầy đủ, không hỏi cơ quan quản lý đất đai về thủ tục cấp giấy chứng nhận là không vô tư, khách quan. Phần đất bà G được ông L2 tách cho nhưng khi đo đạc không mời ông Đ chứng kiến giáp ranh. Ông Đ là họ hàng với vợ chồng ông L2 nên cấp sơ thẩm căn cứ theo lời khai của ông Đ để xét xử là không khách quan. Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Theo Quyết định số 333/QĐ-VKS-DS, ngày 14/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 264/2023/DS-ST, ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Nội dung như sau: Thửa đất số 900, tờ bản đồ số 03 theo giấy CNQSD đất số BH 134237, ngày 28/9/2011 do ông L2, bà N1 đứng tên. Đến năm 2020 ông L2 tặng cho thửa đất này cho con là anh V, chị G. Về hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận của ông L2 khác với hình thể khi tặng cho các con. Khi đo đạc thực tế thì đất của ông L2 và bà N, ông Đ đều bị sai lệch diện tích nhưng Tòa án không hỏi cơ quan có thẩm quyền về phần diện tích chênh lệch, phần đất ông L2 thừa 303m² có thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận hay không. Chưa làm rõ phần đất tranh chấp 217,2m² nằm trong thửa đất nào, nhưng trong bản án tuyên đất tranh chấp 227,2m² là không đúng. Do bản án sơ thẩm vi phạm trong việc xác minh thu thập chứng cứ, làm

ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật TTDS hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông **Trần Bình Đ** trình bày: Phần đất tranh chấp là bờ đất (bờ mẫu) đã có từ lâu, có từ trước khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà **S**. Trước đây ông biết trên đất đã có hàng đ'n "Bạch Đàn nhưng không biết là do ông **L2** hay bà **S** trồng. Việc sang tên trên giấy CNQSD đất từ bà **S** sang cho ông là không có đo đạc trên thực địa mà chỉ sang tên trên giấy tờ. Trên giấy chứng nhận thì ông được sang tên năm 2012 nhưng thực tế đến năm 2021 thì ông mới trả đủ vàng sang nhượng cho bà **S**, thì ông **D** (là người có đất của bà **S** trước đây) mới giao đất cho ông. Ông **L2** làm hàng rào trên đất trước khi ông **D** giao đất cho ông. Ông **D** có đất của bà **S** từ năm 2010 đến năm 2021 thì ông mới được sử dụng đất.

Đại diện của bà **N** trình bày: Hiện nay đất ông **L2** thì dư, còn đất ông **Đ** bà **N** sử dụng thì bị thiếu, mặc dù ông **Đ** khi nhận chuyển nhượng đất thì không có đo thực địa nhưng ông **Đ** nhận chuyển nhượng vẫn dựa vào diện tích đất được cấp cho bà **S**, ông **L2** sử dụng đất bị thừa nên có cơ sở xác định phần đất ông **L2** sử dụng là do lấn chiếm của ông **Đ**. Do cấp sơ thẩm chưa làm rõ đất cấp cho các bên bị thừa, bị thiếu là như thế nào nên chưa đủ cơ sở xác định về phần đất tranh chấp..., về thời điểm bà **S** chuyển nhượng đất cho ông **Đ** năm 2012 nhưng do ông **Đ** không trả đủ tiền, vàng nên mới chưa nhận đất từ bà **S**, nhưng trên giấy tờ thì ông **Đ** là người có quyền sử dụng đất từ năm 2012, chứ không phải là năm 2021. Do cấp sơ thẩm chưa làm rõ nên yêu cầu hủy án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Hàng đ'n "Bạch Đàn trên đất tranh chấp (bờ mẫu ranh đất) là do ông **L2** trồng từ năm 2008, bà **S** cũng thừa nhận điều này. Ranh giới đất giữa ông **L2** với bà **S** đã sử dụng ổn định từ lâu, khi cấp phúc thẩm đo đạc lại thì bà **S** vẫn khẳng định ông **L2** làm hàng rào đúng ranh. Lời khai của ông **Đ** còn mâu thuẫn, lúc thì khai là cho ông **D** mượn đất, lúc thì khai là đất do bà **S** cho ông **D**. Đất ông **L2** được cấp trước bà **S** và cấp lần đầu nên không có cơ sở cho rằng ông **L2** lấn chiếm mà cần căn cứ vào thực địa, vì diện tích kê khai thuộc trường hợp cấp lần đầu thì phần lớn người sử dụng đất trên thực tế đều kê khai không chính xác so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận. Phần đất ông **Đ** còn thiếu nhiều hơn phần đất đang tranh chấp, nên không có cơ sở cho rằng ông **L2** lấn đất của ông **Đ**.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và hướng đề nghị giải quyết: Tranh chấp đất giữa các bên là tranh chấp ranh giới đất, phần đất giữa ông **L2** với bà **S** sử dụng ổn định từ rất lâu đã có sẵn bờ ranh, ông **L2** trồng đ'n "Bạch Đàn trên đất từ năm 2008. Bà **S** cũng xác định có chỉ ranh cho ông **L2** làm hàng rào. Cho đến năm 2022 thì

ông Đ mới được nhận đất, từ trước đó thì ông Đ vẫn không phải là người trực tiếp canh tác trên đất. Diện tích đất tranh chấp vẫn không đủ so với diện tích đất ông Đ bị thiếu nên không có cơ sở xác định đất ông Đ bị thiếu là do ông L2 lấn chiếm. Ngoài ra, ông Đ là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 2010-2021 cũng khẳng định bờ mẫu (phần đất tranh chấp) là của ông L2. Đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng về việc yêu cầu làm rõ phần đất tranh chấp. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N. Giữ nguyên Bản án dân sự thẩm số 264/2023/DS-ST, ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu vắng mặt, nên HĐXX căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 217,2m². Đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 342-20223 (469, 899, 900-03), ngày 20/7/2023 do Chi nhánh ả n"Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập (BL 98) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023 do Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng lập (BL 95).

Hiện trạng phần đất tranh chấp là bờ đất (bờ mẫu) làm ranh giới giữa đất của ông Hà Thanh L2 với đất ông Trần Bình Đ (trước đây là đất của bà Nguyễn Thị S), trên đất có các gốc cây đ n"Bạch Đàn và hàng rào bằng lưới B40, được dựng tôn thiếc (tol). Bà S khẳng định gốc đ n"Bạch Đàn là do ông L2 trồng từ khoảng năm 2008, khi ông L2 làm hàng rào thì bà S có chỉ ranh đất.

Phần đất tranh chấp hiện nay do ông L2 và chị G đang quản lý sử dụng.

[3] *Về nội dung vụ án như sau*:

[3.1] Nguồn gốc đất của ông Trần Bình Đ và bà Hồ Thị N căn cứ theo thủ tục sang tên là do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S ngày 15/11/2012 các bên có lập hợp đồng có chứng thực của UBND thị trấn. Phần đất có diện tích 7.480,3m² thửa số 30904; 469, tờ bản đồ số 3, theo giấy CNQSD đất số BI 558166, cấp năm 2012. Đến ngày 19/11/2012 thì chỉnh lý biến động sang tên cho bà Hồ Thị N.

Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị S khai rằng thực tế năm 2012 bà S không chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà N. Mà do là chỗ thân quen nên bà S cho vợ chồng ông Đ mượn đất, bằng cách là cho ông Đ, bà N được đứng tên trên giấy chứng nhận để vay tiền ngân hàng, đến năm 2018 thì bà S mới chính thức chuyển nhượng cho ông Đ, nhưng do ông Đ chỉ trả được 07 cây vàng, nhưng do

trước đây từ năm 2010 thì bà S đã cố đất cho ông D, nên không lấy lại đất mà vẫn giao cho ông D tiếp tục làm. Đến năm 2021 ông D mới trả đủ vàng cho bà S (bà S kêu ông D giao vàng trực tiếp cho ông D), thì bà S không cho ông D cố đất nữa, mà kêu ông D giao đất cho ông D sử dụng.

[3.2] Nguồn gốc đất của ông Hồ Thanh L4 là do cha mẹ khai khẩn. Ông Hà Thanh L2 và bà Đào Thị N2 kê khai diện tích đất là 2.641m² tại thửa số 899, tờ bản đồ số 3 theo giấy CNQSD đất số BH 134056, được UBND huyện G cấp ngày 16/02/2011 (BL 115). Và diện tích 2.167m² thửa số 900, tờ bản đồ số 3 theo giấy CNQSD đất số BH 134237, được UBND huyện G cấp ngày 28/9/2011 (BL 116).

Anh Hà Quốc V được ông L2, bà N2 tặng cho phần đất có diện tích 1.054,9m² thửa số 1271, tờ bản đồ số 3 theo giấy CNQSD đất số CV 739650 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 14/9/2020 (BL 117).

Chị Hà Trúc G được ông L2, bà N2 tặng cho phần đất có diện tích 950,1m² thửa số 1270, tờ bản đồ số 3 theo giấy CNQSD đất số CV 739649 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 14/9/2020 (BL 118).

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của Hồ Thị N, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau:

Phần đất tranh chấp giữa phía ông Trần Bình Đ với ông Hà Thanh L2 là bờ đất (bờ mẫu), hiện trạng là ranh giới sử dụng đất giữa đất ông L2 với đất của ông Đ. Tuy nhiên bờ đất này đã có từ khi bà Nguyễn Thị S là chủ đất cũ còn sử dụng.

Căn cứ theo tài liệu được thu thập tại Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng thì từ năm 2016 bà S có khởi kiện ông Đ, bà N với lý do ông Đ bà N mượn đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà N được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền ngân hàng, ông Đ bà N có viết biên nhận mượn đất của bà S năm 2011, vụ án sau đó được đình chỉ do bà S rút đơn kiện. Ngoài ra, giữa bà S với ông Phan Văn Đ có thỏa thuận cố đất, theo đó bà S cố đất cho ông Đ với thời hạn cố là từ tháng 3/2010 đến tháng 3/2015 (âm lịch). Tuy nhiên, bà S không trả vàng cho ông Đ nên ông Đ vẫn tiếp tục sử dụng đất đến năm 2021.

Tại phiên tòa ông Đ vẫn khẳng định việc ông Đ nhận chuyển nhượng đất của bà S từ năm 2012 nhưng do chưa trả đủ vàng nên bà S chưa giao đất, mà bà S vẫn cố đất cho ông Đ, ông Đ biết phần đất của ông là do ông Đ sử dụng, canh tác nhưng ông Đ không phản đối và ngăn cản. Đến năm 2021 thì ông Đ mới trả đủ vàng cho bà S, thì bà S kêu ông giao số vàng cho ông Đ để ông Đ giao lại đất cho ông Đ. Như vậy, HĐXX nhận thấy lời khai của bà S về việc từ năm 2021 mới giao đất cho ông Đ sử dụng là có cơ sở. Vì vậy, khi ông L2 dựng hành rào lại ranh giới thì bà S là người chỉ ranh là đúng. Mặt khác, căn cứ đơn kháng cáo thì bà N kháng cáo không đúng sự thật, vì bà N cho rằng ông Đ không trả đủ vàng cho bà S nên mới cố đất cho ông Đ để lấy vàng trả cho bà S, đến năm 2021 thì mới trả vàng cho ông Đ để chuộc đất là không mâu thuẫn lời khai nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Cũng như nội dung kháng cáo cho

rằng khi bà **S** chuyển nhượng đất cho ông **D** thì có đo vẽ và ký giáp ranh là trái với lời khai của ông **D** tại phiên tòa phúc thẩm về việc chuyển nhượng chỉ làm trên giấy tờ mà không có đo đạc thực địa. Do đó, xét nội dung kháng cáo này là không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, căn cứ theo lời khai của ông **D**, tại thời điểm cổ đất thì phần đất của bà **S** phía giáp với ông **L2** không có bờ mấu, nên ông **D** phải sử dụng nhờ phần đất liếp (bờ mấu) có trồng Bạch đàn của ông **L2** (BL 91). Vào ngày 01/4/2024 cấp phúc thẩm có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với phần đất tranh chấp, bà **S** có mặt chứng kiến và khẳng định vị trí ông **L2** dựng hàng rào (như hiện trạng) là ranh giới mà bà chỉ cho ông **L2**, đất của bà **S** được cấp không đúng với diện tích đất sử dụng trên thực tế và khi sang tên cho ông **D** thì không có đo đạc lại. Bà **S** còn khẳng định chỉ ranh giới cho ông **L2** là tháng 01/2018, đến tháng 4/2018 (âm lịch) thì mới thỏa thuận chuyển nhượng đất và đến năm 2021 thì mới chính thức giao đất cho ông **D**, bà **N**.

Ngoài ra, xét lời khai của ông **D** cho rằng khi hòa giải ở ấp thì ông **L2** đồng ý trả đất là không đúng. Bởi vì, trong nội dung được ghi nhận của biên bản hòa giải không có nội dung này. Mặt khác, lời khai của ông **D** cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì có nhờ ông **D** trông coi là không phù hợp, bởi lẽ ông **D** không thừa nhận vấn đề này.

Như vậy, HĐXX phúc thẩm có cơ sở xác định phần đất tranh chấp giữa các bên là phần đất bờ mấu, làm ranh giới sử dụng đất. Do đó, mặc dù diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên sử dụng bị chênh lệch so với diện tích đất trên thực tế thì cũng không có đủ cơ sở để xác định ông **L2**, chị **G** có hành vi lấn chiếm đất. Bởi lẽ, giữa ông **L2** với bà **S** sử dụng đất ổn định từ rất lâu, các bên không tranh chấp về ranh giới, bà **S** khẳng định ranh giới ông **L2** hiện nay sử dụng làm hàng rào là đúng với hiện trạng từ trước đến nay, nên không có căn cứ để cho rằng ông **D**, bà **N** bị thiếu đất là do ông **L2** lấn chiếm. Cũng như không có cơ sở cho rằng ông **L2** sử dụng đất thực tế nhiều hơn diện tích được cấp trong giấy chứng nhận là do lấn chiếm đất của ông **D**, bà **N**. Mặt khác, phần đất của ông **D**, bà **N** có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng của bà **S**. Tuy nhiên, bà **S** khẳng định phần đất tranh chấp là đất của ông **L2**, giữa bà **S** với ông **L2** đã sử dụng ổn định để phân chia ranh giới. Hơn nữa, trên phần đất tranh chấp vẫn còn tồn tại 07 gốc cây Bạch Đàn nằm sát với hàng rào do ông **L2** trồng trước khi chuyển nhượng đất cho ông **D**. Vì vậy, HĐXX cần giữ nguyên hiện trạng đối với phần đất tranh chấp, tiếp tục giao cho ông **L2**, chị **G** được quyền sử dụng.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng là có cơ sở chấp nhận 1 phần về việc xem xét thẩm định lại để làm rõ phần đất tranh chấp, cấp phúc thẩm đã xem xét lại thực địa. Tuy nhiên, không có cơ sở hủy án theo đề nghị của kháng nghị.

Đối với việc ông **D**, bà **N** cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng của bà **S** nhưng bị thiếu so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **D**, bà **N** có quyền tranh chấp với bà **S** trong một vụ kiện dân sự khác.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Bản án sơ thẩm quyết định là phù hợp. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc: không chấp nhận kháng cáo của ông **L1** - là người đại diện theo ủy quyền của bà **N**. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2023/DS-ST, ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Bản án sơ thẩm đã xử lý đúng về chi phí tố tụng, nên không xem xét lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Là 300.000đ, bà **N** ủy quyền kháng cáo và kháng cáo không được cấp phúc thẩm chấp nhận, nên bà **N** phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều "Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Văn L1** – là người đại diện theo ủy quyền của bà **Hồ Thị N**.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2023/DS-ST, ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Bình Đ** và bà **Hồ Thị N** đối với ông **Hà Thanh L2** và chị **Hà Trúc G** về việc yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp là ranh giới có diện tích 660,9m².

2. *Về chi phí tố tụng*:

- *Chi phí đo đạc* (Trích đo): Ông **Đ**, bà **N** phải chịu số tiền 6.731.000đ (sáu triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng) và đã nộp xong.

- *Chi phí thẩm định giá*: Ông **Đ**, bà **N** phải chịu số tiền 5.500.000đ (năm triệu năm trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

3. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc ông **Trần Bình Đ** và bà **Hồ Thị N** phải nộp số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo Biên lai thu số 0003509 ngày 15/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Buộc bà **Hồ Thị N** phải nộp số tiền là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0002277, ngày 14/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Giồng Riềng;
- THA dân sự huyện Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân