TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 639/2025/DS-PT
Ngày: 11-6-2025
V/v: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 644/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1399/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1967;

1.2. Bà Võ Thị Tường V, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số A, đường B, Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông K, bà V: Ông Chu Đức Nam A, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Tạm trú: Số H, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 3 năm 2022). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1967;

2.2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Đỗ Tuấn H, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

- Ông Trịnh Xuân T1, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

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

3.1. Ông Nguyễn Trương Hoàng G1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: C Block B, Chung cư M, đường Â, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Võ Thành Đ, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Tống Kim N, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ trụ sở: Số D, Đường C tháng D, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang: Ông Trần Minh K1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang: Ông Huỳnh Văn S – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 592/GUQ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2023). Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G và ông Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K, bà Võ Thị Tường V và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Chu Đức Nam A trình bày:

Ông Nguyễn Đức K và bà Võ Thị Tường V là chủ sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 589004 do Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện P cấp ngày 07/01/2011

(cập nhật chủ sử dụng mới là ông K, bà V ngày 02/8/2016) do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trương Hoàng G1. Thửa đất có diện tích: 2.430,8m^2 (hiện còn 2.320,5m^2 do Nhà nước thu hồi 110,3m^2 để mở rộng đường vào tháng 5/2016).

Nguồn gốc thửa đất này do ông G1 nhận chuyển nhượng từ người dân địa phương vào năm 2011 có cột mốc tọa độ và ranh giới đất rõ ràng. Sau khi ông K, bà V nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao thửa đất nêu trên từ ông G1, ông K và bà V có thuê đơn vị đo đạc diện tích và xác định lại mốc tọa độ, ranh giới thửa đất, từ đó mới phát hiện ra có việc thay đổi hiện trạng thực tế đất so với số liệu trên Giấy chứng nhận đã được cấp. Cụ thể phần hàng rào ranh giới đất tiếp giáp với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 27 của bà Nguyễn Thị Ngọc G (phía bên phải thửa đất) có hiện trạng thực tế không đúng với các mốc tọa độ ghi trên Giấy chứng nhận mà lấn sang phần diện tích đất của ông K, bà V. Bà G đã cắm hàng trụ đá chồng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và bà V diện tích 686,3m^2.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà G, ông T phải có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào ranh giới đất đã xây dựng trái phép để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của ông K và bà V là 686,3m^2, đồng thời phải điều chỉnh ranh giới đất trả lại nguyên hiện trạng theo đúng các mốc tọa độ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của cả ông K, bà V và bà G.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G, ông Nguyễn Thanh T trình bày: Năm 2012 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Võ Thành Đ bằng giấy tay 01 thửa đất có diện tích 6.537m^2 với giá tiền là 120.000.000 đồng/công. Thửa đất này do ông Đ nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Phạm Văn B và bà Phù Thị B1 chưa sang tên. Nên đến ngày 20/01/2015 bà V và ông Đ nhờ ông Phạm Văn B và bà Phù Thị B1 đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà G. Đến ngày 06/7/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.537,5m^2. Theo sơ đồ thửa đất thì phía Đông giáp đường C, phía Nam giáp đất với ông Lê Thanh D và bà Trần Diễm T2, phía Tây giáp đất ông Võ Thành Đ; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trương Hoàng G1. Nay đo đạc thực tế thửa đất có diện tích là 6.443,6m^2 chênh lệch thấp hơn so với Giấy chứng nhận là 93,9m^2 (mất 93,9m^2).

Diện tích đất, ranh giới hàng rào bà G, ông T đã rào chính do ông Đ bàn giao. Mặc khác, vị trí này trùng khớp với tọa độ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn B và bà Phù Thị B1 do UBND huyện P cấp ngày 05/12/2014 trước khi làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông, bà. Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn B và bà Phù Thị B1, Văn phòng Đ1 có thiết lập bản mô tả chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất và đã được các hộ sử dụng đất tiếp giáp ký xác nhận, trong đó có cả chữ ký của ông Nguyễn Trương Hoàng G1.

Bà G, ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất cho ông, bà sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành Đ trình bày: Ông là em ruột của ông Võ Thành N1, là em ruột của bà Võ Thị Tường V. Ông Nguyễn Đức K là anh rể của ông. Toàn bộ thửa đất của cụ Phạm Văn B, Phù Thị B1 do ông Đ là người nhận chuyển nhượng. Ông Đ chỉ lập hợp đồng tay chuyển nhượng đất

với vợ chồng cụ B. Trong tổng diện tích đất mua của cụ B vào năm 2012, ông Đ có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc G diện tích 6.537,5m^2 thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 27. Ông Đ không ký hợp đồng công chứng với bà G, mà nhờ vợ chồng cụ B ký chuyển nhượng trực tiếp, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng/1000m^2. Giữa các bên đã giao nhận tiền xong và thanh lý hợp đồng.

Toàn bộ thủ tục tách thửa, ông Đ là người liên hệ làm cho bên ông T, bà G. Ông Đ đã giao đất cho vợ chồng ông T sử dụng từ năm 2012. Theo hiện trạng sử dụng đất cạnh giáp với đường tự mở là vợ chồng ông T tự xây dựng hàng rào ranh đất, chứ ông Đ không xác định ranh giới. Vợ chồng ông T cho rằng theo hiện trạng sử dụng đất do ông Đ chỉ ranh rào là không đúng. Ranh giới giữa đất của bà G với bà V trước đây không có hàng rào, hàng rào do vợ chồng ông T tự rào sau này.

Theo hiện trạng sử dụng đất, vợ chồng của ông T sử dụng là lấn qua đất của bà V là 686,3m^2 và đất ông T, bà G sử dụng là 5.766,3m^2, thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 771,2m^2 thì giữa ông Đ và vợ chồng của ông T, bà G tự giải quyết với nhau. Nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trương Hoàng G1 trình bày tại bản tự khai ngày 30/3/2023: Ông G1 là chủ sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại địa chỉ ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 589004 do UBND huyện P cấp ngày 07/01/2011. Sau đó, ông G1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Đức K, bà Võ Thị Tường V và được cập nhật chủ sử dụng mới trên giấy chứng nhận vào ngày 02/8/2016, thửa đất có diện tích 2.430,8m^2 (hiện còn 2.320,5m^2 do Nhà nước thu hồi 110,3m^2 để mở rộng đường vào tháng 5/2016).

Nguồn gốc thửa đất này là do ông G1 nhận chuyển nhượng từ người dân địa phương vào năm 2011 có cột mốc tọa độ và ranh giới đất rõ ràng. Nhưng vì ông G1 ở xa nên không có thời gian trực tiếp quản lý, sử dụng đất thường xuyên nên bà G đã tự ý nhổ cột mốc ranh giới cũ, cắm trụ đá và làm hàng rào lấn chiếm qua phần đất thuộc quyền sử dụng của ông G1. Việc này ông G1 không biết nên khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K, bà V thì hai bên cũng không biết việc có thay đổi hiện trạng, diện tích khuôn viên thửa đất phát sinh từ việc lấn chiếm của bà G. Sau khi đo đạc lại thì phát hiện hiện trạng thực tế đất thay đổi cụ thể: phần hàng rào ranh giới tiếp giáp thửa đất số 52 của ông Huỳnh Ngọc T3 (phía bên trái thửa đất) có hiện trạng đúng với các mốc tọa độ ghi trên giấy chứng nhận; phần hàng rào ranh giới đất tiếp giáp với thửa đất của ông Võ Thành Đ (phía sau thửa đất) có hiện trạng không thay đổi; phần hàng rào ranh giới tiếp giáp với thửa 100, tờ bản đồ số 27 của bà Nguyễn Thị Ngọc Giàu C hiện trạng không đúng với các mốc tọa độ ghi trên giấy chứng nhận mà lấn sang phần diện tích đất của ông K, bà V diện tích là 682,5m^2.

Do đó, ông K, bà V khởi kiện yêu cầu bà G phải có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào ranh giới đã xây dựng trái phép để trả lại phần diện tích đã lấn chiếm, đồng thời điều chỉnh ranh giới đất trả lại nguyên trạng theo đúng các mốc tọa độ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P có ý

kiến tại Văn bản số 818/UBND-NCPC ngày 04/5/2024: Ủy ban nhân dân thành phố P khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 898091 ngày 05/12/2014, diện tích 23.818,5m^2, mục đích sử dụng 400m^2 đất ở nông thôn, 23.418,5m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất tại ấp B, xã C, huyện P, Kiên Giang cho hộ bà Phù Thị B1 và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: Giấy chứng nhận số BH 939002 ngày 02/3/2012, diện tích 394,2m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 902692 ngày 02/3/2012, diện tích 7.496,5m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 902693 ngày 02/3/2012, diện tích 13.992,5m^2 địa chỉ thửa đất tại ấp B, xã C, huyện P, Kiên Giang cho bà Tống Thị K2 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai. Qua kiểm tra đối chiếu tọa độ, vị trí các thửa đất nêu trên theo bản đồ chính quy thì vị trí cấp các giấy chứng nhận nêu trên không chồng lấn lên nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tống Kim N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/9/2023: Năm 2007 bà N có nhận chuyển nhượng đất của bà Tống Thị K2 (cô ruột của bà N) và ông Tống Văn M (con bà K2) có xác định ranh giới rõ ràng. Khi nhận chuyển nhượng thì bà K2 và ông M có cho con đường rộng 04m, dài đến hết đất (đụng núi) và sử dụng từ trước đến nay không ai tranh chấp. Gia đình ông Võ Thành Đ có đất phía sau và có thương lượng để đi chung con đường này nên bà N cũng đồng ý. Trước đây con đường này là đất đỏ, đến năm 2021 các hộ dân phía sau góp tiền làm đường bê tông như hiện nay. Bà N xác định con đường bê tông hiện nay có phần diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G là không đúng vì toàn bộ diện tích con đường thuộc quyền sử dụng của bà vì không có ai tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K và bà Võ Thị Tường V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc G.

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc G tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng, công trình xây dựng trên đất trả lại cho ông Nguyễn Đức K và bà Võ Thị Tường V phần diện tích đất 686,3m^2 có địa chỉ tại đường C, ấp B, xã C, thành phố P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 589004 do UBND huyện P cấp ngày 07/01/2011(biến động chủ sử dụng mới là bà Võ Thị Tường V ngày 02/8/2016). Phần đất được thể hiện có các điểm số 10,14,15,16,11 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ1289-2022 ngày 18/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1, Kiên Giang; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2022 của TAND thành phố Phú Quốc. Cụ thể phần diện tích đất:

- Điểm 10,14 là 1,27m;

- Điểm 14,15 là 145,02m;

- Điểm 15,16 là 12,08m;

- Điểm 10,11 là 158,18m;

- Điểm 16,11 là 7,57m.

Cây trồng: 02 cây mít, 01 cây xoài, 01 cây Sari, 01 cây Tóc (Dó bầu). Hàng rào lưới kẽm gai dài 217,01m (theo biên bản thẩm định hiện trạng tài sản ngày 05/5/2022 của công ty TNHH Đ2).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc G và ông Nguyễn Thanh T làm Đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thương lượng, hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Căn cứ của việc bị đơn kháng cáo: Bị đơn chuyển nhượng đất trước khi nguyên đơn chuyển nhượng. Khi đó ranh giới đất đã có sẵn, rõ ràng nên ông, bà mới chuyển nhượng và bị đơn không tự ý cắm ranh. Minh chứng cho vấn đề ranh giới này là Bản suy giải hiện trạng thửa đất của Cục V2 xác định ranh giới các thửa đất không có sự dịch chuyển từ trước cho đến nay; bị đơn vẫn còn thiếu đất so với giấy chứng nhận được cấp thì không có căn cứ lấn chiếm đất được. Nguyên đơn chuyển nhượng sau nhưng không xem xét ranh giới thực tế, không xem xét tứ cận và hỏi ý kiến những người giáp ranh và cũng không có chứng cứ chứng minh bị đơn cắm ranh, lấn chiếm đất. Ngoài ra đất đường đi của các hộ dân có trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng, ranh giới đường đi có từ trước. Việc thiếu đất của nguyên đơn là do khi chuyển nhượng nguyên đơn không đo đạc thực tế, không xem xét ranh đất cụ thể nên đó là trách nhiệm giữa nguyên đơn và chủ đất củ là ông G1 mà không liên quan gì đến bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tranh luận: Nguyên đơn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất từ ông G1, trên đất đã xác định rõ các mốc ranh, tọa độ. Vì vậy việc chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật. Các văn bản của UBND xã C và thành phố P đều xác định không có sự chồng lấn đất và việc cấp giấy cho các bên là đúng quy định pháp luật. Việc hàng rào ranh với bị đơn tuy không xác định thời gian xây, nhưng việc xây hàng rào mà không có ý kiến của người giáp ranh là không đúng pháp luật. Lời khai của người làm chứng là bà V1 chỉ khai theo trí nhớ, mường tượng nên không có độ tin cậy. Ngoài ra con đường đi của các hộ dân không được cập nhật trên bản đồ địa chính nên căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn vẫn còn thiếu 686,3m^2, vì vậy bị đơn

phải trả lại cho nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn là không đúng đối tượng, vì khi chuyển nhượng đất của ông G1 mà đo đạc đất bị thiếu thì nguyên đơn phải kiện đòi ông G1 về hợp đồng chuyển nhượng đất bị thiếu so với giấy chứng nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao trả đất là không đúng. Bị đơn đã chuyển nhượng đất trước nguyên đơn và ranh mốc giới đã xác định từ trước nên không có căn cứ chứng minh bị đơn lấn đất được. Khi ông Đ chuyển nhượng đất cho bị đơn, ông đã xác định đo đất từ ranh ông G1 đo qua, có nghĩa thời điểm này đã có ranh giới rõ ràng giữa các bên. Ngoài ra quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn đã cung cấp Bản suy giải hiện trạng thửa đất của Đài Viễn thám Trung ương đã xác định các ranh, mốc giới từ trước đến nay tại các thửa đất không có sự thay đổi; lời khai của các con cụ Phù Thị B1 xác nhận khi chuyển nhượng cho ông Đ thì ranh giới giữa các bên đã được xác định và giữ nguyên như hiện nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét các tình tiết chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà kết luận bị đơn lấn đất là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G và ông Nguyễn Thanh T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17 tháng 7 năm 2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G và ông Nguyễn Thanh T làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G và ông Nguyễn Thanh T thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào ranh giới đất đã xây dựng trái phép và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của nguyên đơn là 686,3m^2. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất"*. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 37 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Nguồn gốc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang của nguyên đơn ông K và bà V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 589004 do UBND huyện P cấp ngày 07/01/2011 (cập nhật chủ sử dụng mới là ông K, bà V ngày 02/8/2016) do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trương Hoàng G1. Thửa đất có diện tích: 2.430,8m^2 (hiện còn 2.320,5 m^2 do Nhà nước thu hồi 110,3m^2 để mở rộng đường vào tháng 5/2016).

Nguồn gốc đất của bị đơn bà G, ông T sử dụng là do nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Võ Thành Đ (em bà V) với diện tích 6.537m^2 vào năm 2012. Đất này do ông Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng cụ B và cụ B1 năm 2012 (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phù Thị B1) nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng từ cụ B, cụ B1 cho ông Đ. Khi ông Đ chuyển nhượng cho bà G thì bà G ký hợp đồng chuyển nhượng với cụ B, cụ B1 cho đúng thủ tục nhưng thực tế là giao dịch với ông Đ.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục số 63-65): Vị trí đất hiện nay gia đình bà G đang sử dụng có chiều ngang mặt trước giáp đường C Ngoài là 40,25m (dư so với giấy chứng nhận là 1,27m), chiều ngang sau hậu giáp đất còn lại của ông Đ là 41,04m (thiếu so với giấy chứng nhận là 2,69m), một cạnh giáp đường bê tông tự mở, một cạnh giáp đất bà V, ông K. Tính tổng diện tích thì thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 93,9m^2.

Còn đất của bà V, ông K hiện trạng sử dụng chiều ngang mặt giáp đường Cây Thông Ngoài 13,60m (thiếu 1,27m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chiều ngang sau hậu là 7,42m (thiếu 7,57m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thiếu 686,3m^2.

Bên cạnh đất bà Giàu có đường bê tông tự mở có chiều ngang giáp mặt đường 4,79m, chiều ngang sau hậu giáp đất bà G là 5,21m, phần đường còn lại chạy dài đụng núi là lối đi của các hộ dân phía sau đất bà G, trong đó có gia đình ông Đ đang sinh sống và sử dụng lối đi này.

Phần diện tích đất tranh chấp 686,3m^2 tọa lạc tại ấp B, xã C, Thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo hiện trạng sử dụng thì gia đình bà G, ông T đang quản lý. Còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất tranh chấp này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V, ông K, nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà G. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà G thì một phần diện tích con đường bê tông này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G là 769m^2.

[4.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, theo lời khai của các bên đương sự thì ông Đ là người đã chuyển nhượng đất cho bà G vào năm 2012, hai bên có xác định ranh giới, con đường tự mở nằm ngoài vị trí đất ông Đ giao cho bà G. Sau khi nhận

đất năm 2012, bà G đã tiến hành rào đất và sử dụng đến năm 2016. Khi bà V, ông K nhận chuyển nhượng đất từ ông G1 và phát sinh tranh chấp năm 2019. Ông Đ cho rằng con đường bê tông hiện nay có một phần nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G, bản thân ông Đ cũng không biết là có nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ B1 hay không. Nhưng con đường này UBND xã C có văn bản xác định trước đây là đường đất đỏ được hình thành từ năm 2011 do ông Nguyễn Thành H1 sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Tống Kim N mở để sử dụng làm lối đi, không có tranh chấp và đây là đường duy nhất dành cho các hộ dân phía sau sử dụng và thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Phù Thị B1. Gia đình ông Đ cũng sử dụng con đường này làm lối đi. Bà Tống Kim N xác định con đường này thuộc quyền sử dụng đất của cô bà là bà Tống Thị Kim M1 để cho các con cháu ở phía sau đất làm lối đi và bà N đã nhận chuyển nhượng đất từ bà K2 vào năm 2007 và con đường này đã hình thành là đường đất đỏ, việc sử dụng đất từ trước đến nay không ai tranh chấp.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T cho rằng tọa độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B1 là sai nhưng theo ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 tại Văn bản số: 415, ngày 11/01/2023 và ý kiến của UBND thành phố P thì tọa độ không sai lệch và vị trí ranh giới đất không trùng lấn lên nhau.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất 769m^2 hiện là đường bê tông làm lối đi thuộc diện tích đất của cụ Phù Thị B1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2004, cấp đổi lại năm 2014. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.2.1] Lời khai của ông Võ Thành Đ là người chuyển nhượng đất cho bị đơn có lời khai (bút lục số 227): Con đường đất đỏ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G, trước đây là đường đất đỏ làm cho dân đi không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Phù Thị B1. Sau này dân hùn tiền lại làm lộ bê tông, hàng rào cụ Phù Thị B1 nằm ngoài con đường. Sau đó ông Đ có xác nhận lại là con đường có nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ B1 hay không thì ông không biết. Như vậy lời khai này của ông Đ đã xác định khi ông nhận chuyển nhượng đất từ cụ B1 đã có ranh là hàng rào cụ B1 đã rào lại và nằm ngoài con đường bê tông dân đi.

Tại Biên bản lấy lời khai bà Tống Kim N ngày 21/9/2023 (bút lục số 233), bà N khai rằng năm 2007, bà nhận chuyển nhượng đất của bà Tống Thị K2 và ông Tống Văn M. Bà K2, ông M có cho bà con đường rộng 04m, dài đến hết đất và đã sử dụng làm đường đi từ trước đến nay không ai tranh chấp. Ông Đ có đất phía sau và có thương lượng với bà để đi chung con đường này. Năm 2021, các hộ dân hùn tiền làm con lộ như hiện nay. Bà có ý kiến là con đường này có một phần nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà G là không đúng, vì là đường đi thuộc quyền sử dụng của gia đình bà và các hộ dân. Từ đó bà có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh tọa độ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu này. Bởi vì, lời khai của bà Tống Kim N phù hợp với lời khai ban đầu của ông Võ Thành Đ là đường đất đỏ cho dân đi là có trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng từ cụ B1, có trước khi ông Đ chuyển nhượng lại cho bị đơn là của bà Tống Kim N. Ông Đ là một trong số hộ dân

đi nhờ đường đi này và không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Phù Thị B1, đã có ranh giữa đất cụ B1 và đường các hộ dân đi. (ông Đ cho rằng khi nhận chuyển nhượng từ cụ B1, đường đi này nằm ngoài ranh hàng rào của cụ B1). Tuy nhiên, sau nhiều lần cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B1, đến năm 2014 thì đường bê tông lại nằm một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ B1. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ vì sao và chưa làm rõ yêu cầu của bà Tống Kim N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đề nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về con đường bê tông (vì con đường này là lối đi chung của các hộ dân phía sau) mà lại xác định 769m^2 đất đường bê tông làm lối đi thuộc quyền sử dụng của cụ B1, từ đó xác định bị đơn khi nhận chuyển nhượng đất bị thiếu 771,2m^2 do là lối đi của các hộ dân, nên cho rằng bị đơn do thiếu đất mới lấn qua đất của nguyên đơn 686,3m^2 là không đủ căn cứ chứng minh, chưa thuyết phục. Hơn nữa, cấp sơ thẩm nhận định tại mục [4.4] cho rằng diện tích 769m^2 hiện làm lối đi cho các hộ dân và bà Tống Kim N không ai tranh chấp nên cho quyền bị đơn ông T, bà G khởi kiện thành vụ án khác. Tuy nhiên tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/9/2023 bà Tống Kim N đã có yêu cầu làm rõ xác định lại mốc tọa độ để trả lại đường đi cho các hộ dân và bà, nên Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có tranh chấp là không đúng.

[4.2.2] Theo Bản suy giải hiện trạng quá trình sử dụng đất của Đ3 đã xác định từ thời điểm năm 2013 đến năm 2021 các thửa đất tranh chấp, ranh giữa đất nguyên đơn và bị đơn không có dấu hiệu dịch chuyển nào, thông qua hình ảnh của các lớp phủ trong bản đồ. Việc xác định này phù hợp với lời khai của bà Phạm Thị Kim V1, bà Phạm Thị Kim L tại "Đơn tường trình" ngày 07/5/2025 xác nhận các bà là con của cụ Phạm Văn B và Phù Thị B1, hàng rào giữa đất nguyên đơn và bị đơn hiện nay là do gia đình các bà rào lại sau khi chuyển nhượng một phần đất cho ông Trần Chí B2 (ông B2 sau đó chuyển nhượng cho ông G1, ông G1 chuyển nhượng lại cho nguyên đơn), trong suốt quá trình này không có ai tranh chấp. Sau đó gia đình các bà chuyển nhượng một phần đất cho ông Võ Thành Đ, ông Đ giữ nguyên hiện trạng và sau đó chuyển nhượng lại cho bị đơn.

Mặt khác, nguyên đơn cũng xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm, khi nhận chuyển nhượng đất từ ông G1 cũng không đo đạc thực tế, cũng không kiểm tra hàng rào ranh giữa hai bên, đến khi phát hoang, đo đất mới biết bị thiếu đất và phát hiện hàng rào ranh do bị đơn lấn qua.

[4.3] Như vậy, có căn cứ xác định ranh hàng rào có trước khi nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng đất, phù hợp với Bản suy giải hiện trạng đất, lời khai ban đầu của ông Võ Thành Đ là không có sự thay đổi về ranh đất từ trước đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đường đi là lối đi chung của các hộ dân có trước khi cụ B1 chuyển nhượng cho ông Đ, nhưng qua nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa thì một phần đường đi nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ B1, trong khi các đương sự đều xác định phần đường đi này của bà Tống Kim N và các hộ dân phía sau sử dụng; bà Tống Kim N có yêu cầu làm rõ mốc giới, ranh giới đường đi này là cần thiết để xác định chính xác ông Đ chuyển nhượng của cụ B1 phần đất nào, ranh mốc giới cụ thể; chưa xác định được hàng rào giữa đất nguyên đơn và bị đơn do chủ sử dụng nào rào lại, trong khi nguyên

đơn không xác định ai xây dựng, bị đơn xác định có trước khi chuyển nhượng, các con cụ B1 thì xác nhận do gia đình cụ B1 rào lại từ trước khi chuyển nhượng cho ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá thực tế, chưa xem xét việc nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng đất sau bị đơn, nguyên đơn không đo đạc thực tế, chưa kiểm tra ranh đất cụ thể giữa nguyên đơn và bị đơn mà xác định bị đơn vì thiếu 771,2m^2 đất do làm lối đi mà lấn qua đất của nguyên đơn 686m^2 trong khi bị đơn vẫn còn thiếu đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là chưa đủ căn cứ vững chắc. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm: Chưa ai phải chịu, bà Nguyễn Thị Ngọc G và ông Nguyễn Thanh T được nhận tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị Ngọc G được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0006355 ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Ông Nguyễn Thanh T được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0006354 ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú