

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 118/2024/DS-PT
Ngày: 16/5/2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất (ranh giới đất)

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: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- **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 Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 12 năm 2023 và ngày 16 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2023/TLPT-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2023, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất)*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2023/QĐ-PT, ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Duy N, sinh năm 1956. Có mặt ngày 27/12/2024

1.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- **Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà C là:** Bà Nguyễn Trần Thụy Q, sinh năm 1978. Có mặt.

Địa chỉ: Số C đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn K, sinh năm 1977. Vắng mặt.

2.2. Bà Trần Huyền T1 (vợ ông K), sinh năm 1976. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T1 là:* Ông **Trần Thành C1**, sinh năm 1980. Có mặt.

Địa chỉ: **Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.**

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1953. Vắng mặt.

Địa chỉ: **ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

3.2. Ông **Nguyễn Văn M (M1)**, sinh năm 1964. Vắng mặt.

3.3. Bà **Lý Thị T2**, sinh năm 1964 (vợ ông **M**). Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

3.4. Chị **Trần Thị M2 (M)**. Vắng mặt.

3.5. Anh **Võ Văn N1** (chồng chị **M2**). Vắng mặt.

Địa chỉ: **ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông **Nguyễn Duy N** – là nguyên đơn.

4.2. Ông **Phan Văn K**, bà **Trần Huyền T1** – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn ông **Nguyễn Duy N**, bà **Nguyễn Thị C** và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Nguồn gốc phần đất của ông **N** sử dụng là do gia đình ông nhận chuyển nhượng lại của những người khác. Cụ thể: Năm 1996 ông **N** nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Văn N2** phần đất ngang 18m x dài 190m (từ **kênh C, T** đến **đê Q**). Đất có vị trí: 1 bên giáp đất ông **N2**, 1 bên giáp **Trần Văn Đ** (sau này ông **Đ** cũng sang nhượng cho ông **N**), 2 đầu là **kênh C - T** và **Đ1** Quốc phòng; Năm 1996 ông **N** nhận chuyển nhượng của ông **Trần Văn Đ** phần đất ngang 12m x dài 190m (bằng với đất ông **N2** và cặp ranh với đất ông **N2** đã chuyển nhượng cho ông **N**). Có vị trí: 1 phía giáp đất ông **N2** đã chuyển nhượng cho ông **N** và 1 phía giáp **Nguyễn Văn M**; Năm 2001 ông **N** nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị H** phần đất ngang 12m x dài 190m (như các phần đất trên). Đất có vị trí: 1 phía giáp đất ông **M** (sau đó sang lại cho ông **N**), 1 phía giáp với ông **K**; Năm 2007 ông **N** tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất của ông **Nguyễn Văn M** ngang 12m x dài 190m (bằng với các phần đất nêu trên). Đất có vị trí: 1 phía giáp với đất bà **Nguyễn Thị H**, 1 phía giáp với đất ông **N** (phần ông **N** sang lại của ông **Trần Văn Đ**). Tất cả các lần nhận chuyển nhượng đều có làm giấy viết tay. Tổng các lần nhận chuyển nhượng thì phần đất của ông **N** có chiều ngang 54m x dài 190m (từ **kênh C, T** đến **đê Q**). Có một cạnh giáp đất ông **K**, một cạnh giáp với đất ông **N2**, cạnh mặt tiền giáp **đê Q**, cạnh mặt hậu (đầu trong) giáp **kênh Cao Sản - T** (hiện nay **kênh C** đã không còn). Năm 2002 ông **N** kê khai đăng ký và được cấp giấy cho 2 phần đất nhận chuyển nhượng của ông **N2**, ông **Đ** cộng

với phần đất ông N nhận chuyển nhượng từ mẹ vợ ông N (từ kênh C trở ra hậu, thường gọi là đất T) với tổng diện tích 30.500m².

Đối với phần nhận chuyển nhượng của ông M chưa lập thủ tục chuyển quyền nên đất vẫn còn do ông M đứng tên sử dụng, hiện nay phía ông M còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*). Phần nhận chuyển nhượng của bà H cũng chưa sang tên mà còn do bà H đứng tên giấy CNQSD đất và ông K đang giữ, vì trong đó con bà H (là chị M2) có bán 1 phần cho ông K. Phần đất của ông N hiện nay đã lên bờ bao (lên vuông) nuôi tôm. Phía giáp ông N2 và ông K đều có bờ vuông.

Đất bà H trước đây là lên liếp chạy dọc theo đất. Phần bà H chuyển nhượng cho ông N ngang 12m, gồm 2 bờ mỗi bờ 3m và 1 con mương 6m. Trong đó con mương ở giữa 2 cái liếp (bờ). Sau đó bà H chuyển nhượng phần đất của bà cho ông K. Khi đó phần đất chuyển nhượng cho ông K giáp với phần chuyển nhượng cho ông Nhất 1 cái mương.

Quá trình sử dụng, cả hai bên đều cải tạo lại đất. Năm 2007, ông N mức bờ cũ (bờ phía trong) để kê vô bờ cũ (phía ngoài), tức là lấp con mương 6m. Do mương rộng R mức không tới nên không bỏ đất được lên bờ cũ (phía ngoài) được nên bờ cũ thấp hơn bờ mới và hiện nay như cái rãnh nằm ở phía ngoài đất ông N (giáp với ông K). Bờ ông N rộng khoảng 5 - 6m. Phía ông K cũng cải tạo đất và đắp lại bờ nhiều lần, trong đó có lần mức tràn đất lên bờ cũ của ông N. Hiện nay bờ ông K đã bị lở nhiều chỗ.

Trên phần đất của ông N thì ông không có trồng gì; trên phần đất tranh chấp ông K có trồng khoảng 15 cây dừa, trồng khoảng 4 năm nay. Ông K trồng trên phần đất (bờ) của ông N. Do ông K tự ý trồng trên đất ông N, nên ông N ngăn cản và phát sinh tranh chấp cho đến nay. Ông N cho rằng cái bờ là của ông nhưng hiện nay phía ông K đã lấn chiếm, giành hết cái bờ.

Ông N, bà C khởi kiện yêu cầu ông K, bà T1 trả lại phần đất có chiều ngang 3m và chiều dài 190m.

- Theo bị đơn ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 30/6/2005 vợ chồng ông K có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H và con của bà H là vợ chồng chị Trần Thị M2, anh Võ Văn N1, diện tích khoảng 3ha, giá 130.000.000 đồng. Đất có vị trí: phía Đông giáp Nguyễn Văn H1, phía Tây giáp Nguyễn Văn M, phía Nam giáp đê Quốc phòng, phía Bắc giáp đê C. Sau khi nhận chuyển nhượng thì phía ông K đã lập thủ tục chuyển quyền, có đo đạc thực tế, có các bên giáp ranh ký tên và đã được cấp Giấy CNQSD đất. Quá trình sử dụng ông K có thuê máy Kobe vô mức ép bờ bên ông K, không mức đất bỏ lên bờ ông N.

Nay ông K, bà T1 không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông N, bà C.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào năm 2001 bà H có chuyển nhượng cho ông N một phần đất ngang

khoảng 12 m x dài 190m. Phần đất chuyển nhượng cho ông **N** gồm 2 bờ và 1 cái mương ở giữa rộng khoảng 6m, mỗi bờ rộng khoảng 6m (nhưng chỉ chuyển nhượng nửa bờ nên mỗi bờ là 3m). Phía giáp phần đất của bà **H** còn lại cũng là 1 cái bờ, trên đất bà **H** chỉ trồng bí, không có trồng cây lâu năm khác. Phần đất còn lại bà **H** cho con gái là **Trần Thị M2**. Sau đó khoảng năm 2005 vợ chồng chị **M2** chuyển nhượng cho ông **K**. Đất phía giáp với ông **Nhất 1** bờ rộng khoảng 6m, mỗi người nửa bờ khoảng 3m.

Bà **H** xác định cái bờ giáp ranh mà gia đình bà chuyển nhượng cho ông **N** với ông **K** là thẳng nên ranh giới đất giữa ông **K** với ông **Nhất 1** đường thẳng. Trên cái bờ đó bà **H** không có trồng cây lâu năm. Khi chuyển nhượng bà **H** có cắm ranh (bằng cây). Quá trình sử dụng đất các bên đã cải tạo lại đất nên phát sinh tranh chấp về ranh giới. Do đó, bà **H** không thể xác định được ranh giới trên thực tế. Bà **H** vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **N**, ông **K** và không tranh chấp.

2. Anh Võ Văn N1 trình bày: Vào năm 2004 hoặc 2005 anh **N1** có chuyển nhượng cho ông **K**, bà **T1** phần đất với diện tích khoảng 29 công tằm lớn với giá 130.000.000 đồng; về đặc điểm giáp ranh ông **N1** không nhớ rõ, chỉ nhớ có một số cây Tra còn nhỏ mọc giữa bờ. Anh **N1** không yêu cầu gì.

3. Ông Nguyễn Văn M và vợ là bà Lý Thị T2 trình bày: Trước đây ông **M** có nhận chuyển nhượng của ông **D** phần đất ngang 12m, dài từ Kênh đê Quốc phòng đến giáp **T (T)**. Một bên giáp đất bà **H**, một bên giáp đất ông **N**. Sau đó bà **H** chuyển nhượng cho ông **N** phần đất của bà **H** (giáp đất ông **M** về phía đất ông **K** hiện nay). Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông **N** đổi đất với ông **M**. Sau khi ông **M** sử dụng phần đất đổi với ông **N** thì phía bà **H** (do con bà **H** tên **M2**) chuyển nhượng phần đất cặp ranh cho ông **K**. Khi sang bán giữa ông **M** với ông **K** có xác định ranh giới và có cắm trụ đá (nhưng sau này đã mất). Khi đó hiện trạng đất giữa ông **M** với ông **K** là 01 cái bờ chung, bờ rộng khoảng 6m, mỗi bên $\frac{1}{2}$ khoảng 3m. Phần 3m của ông **M**, tính từ hàng cây **T3** (hàng Tra mọc tại mé nước phía bên đất ông **M**). Ông **M** sử dụng đất khoảng 3 năm thì chuyển nhượng lại cho ông **N** (khoảng năm 2007). Phần đất bề ngang là 12m, không có đo đạc, cắm ranh nhưng tại thời điểm đó vẫn còn bờ, phần đất có $\frac{1}{2}$ cái bờ chung với ông **K** (bờ rộng 6m). Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Năm 2012 khi áp tổ chức hòa giải, ông **M** có đến để xác định ranh giới nhưng không xác định được với lý do các bên đã cải tạo lại đất nên mất hiện trạng cũ. Thời điểm đó vẫn còn gốc **T3**. Nay ông **M** cũng không thể xác định được ranh giới đất trên thực tế. Ông không yêu cầu và cũng không tranh chấp.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:*

Lần thứ nhất: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/09/2019 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 01-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **A** lập ngày 07/10/2019 thể hiện:

+ Phần đất ông **N** (chưa tính phần tranh chấp): ngang phía giáp Kênh đê Quốc Phòng dài 42,74m; mặt hậu dài 50,82m;

+ Phần đất ông **K** (chưa tính phần tranh chấp): ngang phía giáp Kênh đê Quốc Phòng dài 66,58m; mặt hậu dài 21,75m

+ Phần tranh chấp ngang giáp Kênh đê Quốc Phòng dài 3,71m; mặt hậu dài 3,71m; cạnh giáp đất ông **N** 216,10m, cạnh giáp đất ông **K** 216,20m.

Lần thứ hai: Do đương sự yêu cầu thẩm định lại.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/07/2021 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 21-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A duyệt ngày 22/3/2023 thể hiện:

+ Phần đất ông **N** (chưa tính phần tranh chấp): ngang phía giáp Kênh đê Quốc Phòng dài 43,15m; mặt hậu dài 48,89m;

+ Phần đất ông **K** (chưa tính phần tranh chấp): ngang phía giáp Kênh đê Quốc Phòng dài 64,64m; mặt hậu dài 23,98m

+ Phần tranh chấp ngang giáp Kênh đê Quốc Phòng dài 2,44m; mặt hậu dài 3,68m; cạnh giáp đất ông **N** 217,90m, cạnh giáp đất ông **K** 218,02m.

Bờ vuông hiện tại (nơi giáp ranh) mặt giáp lộ rộng 6,23m, mặt hậu rộng 8,74m. Trên bờ vuông có 03 cây Tra cách đường ranh do ông **N** xác định: cây 1 = 3,97m, cây 2 = 3,58m, cây 3 = 3,40m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Duy N**, bà **Nguyễn Thị C** về việc tranh chấp quyền sử dụng đất – ranh đất với bị đơn ông **Phan Văn K**, bà **Trần Huyền T1**.

2. Chia đôi bề ngang mặt tiền giáp Kênh đê Quốc Phòng dài 2,44m, mỗi người được 1,22m, bề ngang mặt hậu giáp đất ông **K** 3,68m, mỗi người được 1,84m.

Buộc ông **Phan Văn K**, bà **Trần Huyền T1** trả cho ông **Nguyễn Duy N**, bà **Nguyễn Thị C** phần đất có diện tích 392,2 m² (gồm diện tích 18,4m² tại thửa số 505 và diện tích 310,8m² tại thửa số 507 trên tờ trích đo) được giới hạn theo các điểm A, B, C, 12, 8, 9. Trong đó: cạnh **A** = 15,02m giáp đất ông **K**; cạnh B-C = 202,96m giáp đất ông **K**; C-12 = 1,84m giáp đất ông **K**; cạnh 12-8 = 202,91m giáp đất ông **N**; cạnh 8-9 = 15,02m giáp đất ông **N**; cạnh 9-A = 1,22m giáp Kênh đê Quốc phòng. Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. (Sơ đồ vị trí, kích thước các cạnh, vị trí giáp ranh xác định theo thửa số 505 và 507 tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 21-2023 duyệt ngày 22-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A và Bản mô tả ranh giới của Công ty TNHH MTV M3 được kèm theo).

Đối với cây trồng trên đất do gia đình bị đơn ông **K** trồng. Trong quá trình phân định lại ranh giới nếu cây thuộc bên đất ông **K** thì ông **K** tiếp tục quản lý, sử dụng. Trong trường hợp thuộc phần đất ông **N** thì ông **K** có trách nhiệm thu dọn, di dời cây để trả đất cho ông **N** (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác).

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

Ngày 08/8/2023 ông Nguyễn Duy N có đơn kháng cáo: Không đồng ý chia đôi phần đất như bản án sơ thẩm tuyên. Lý do: Về nguồn gốc đất thì các chủ cũ như bà H, ông M đều xác định bờ chung rộng 6m, có hàng Tra mọc làm ranh, người làm chứng cũng có lời trình bày về ranh giới là đúng; Chiều ngang đất của ông K là 64,64m nếu cộng thêm phần đất tranh chấp 2,44m thì dư so với giấy chứng nhận, còn phần đất của ông lại bị thiếu. Phần đất tranh chấp là chiều ngang, nên không thể dựa vào chiều dài đất để xác định được. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 07/8/2023 ông Phan Văn K và bà Trần Huyền T1 có đơn kháng cáo: Không đồng ý với bản án sơ thẩm về việc buộc ông bà giao trả diện tích đất 392,2m² cho ông N. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/12/2023: Đại diện cho ông Phan Văn K có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với hiện trạng và phần đất tranh chấp. Kết quả xem xét được ghi nhận như sau:

Phần đất tranh chấp là thửa số 519 có diện tích là 647m² được giới hạn bởi các điểm 4,3,5,6. Cạnh 4-6=1,7m (trong đó, có 1,43m nằm trên bờ đất và 0,27m là mặt nước - giáp Kênh Đ), cạnh 4-3=203,51m (giáp đất của ông K), cạnh 3-5=4,66m (trong đó, có 2m là nằm trên bờ đất và 2,66m là mặt nước - giáp đất Võ Văn T4), cạnh 5-6 = 203,12m (giáp đất ông N);

Phần đất ông N sử dụng không tranh chấp có diện tích là 9.264m²; Phần đất ông K sử dụng không tranh chấp có diện tích là 9.176m²;

Tài sản trên đất là hàng Dừa 14 cây do ông ông K trồng, nằm trên bờ đất giáp mé nước phía đất của ông K; Có hàng cây Tra 10 bụi không nằm trong phần đất tranh chấp. Chiều ngang phần đất của ông K (giáp Kênh đê Quốc phòng) thì ông K không xác định được ranh giới, do phần đất giáp ranh cũng là của ông K nhưng do trước đây ông K mua của hai chủ đất khác, khi mua tính theo công (mét vuông) nên không biết chiều ngang. Căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập và Tờ trích đo địa chính số TĐ 27-202 (518, 519, 520– 3) ngày 29/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A lập.

Về số liệu trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Tờ trích đo không khác nhau về các cạnh ngang x dài. Bởi vì, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì có thể hiện chi tiết các điểm mốc do các bên chỉ và hiện trạng bờ ranh đang tranh chấp, do đó trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có nhiều điểm và nhiều ký hiệu hơn so với Tờ trích đo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/5/2024 các đương sự trình bày như sau:

- **Phía nguyên đơn trình bày:** Bà H hợp thức hóa để được cấp giấy chứng nhận nhưng không trừ phần đất đã bán cho ông N ngang 12m x dài 190m là không đúng, sau đó bà H bán đất lại cho ông K và sang tên trên giấy chứng nhận cho ông K, nếu xét về thủ tục là không đúng. Ông N hiện nay sử dụng bị thiếu

đất, trong quá trình sử dụng ông N có đắp bờ thêm là 5m, nếu cộng thêm bờ chung 6m thì phải là 11m nhưng hiện nay phần bờ đất nằm trong phần đất của ông N chỉ có hơn 7m nên đất ông N vẫn bị thiếu. Năm 2012 thì ông K trồng dưa nên ông N ngăn cản vì trồng trên đất của ông N nên mới phát sinh tranh chấp. Khi cấp phúc thẩm đo đạc thì các bên đều chỉ ranh giới nhưng nay bị đơn khiếu nại về việc đo đạc là không phù hợp.

Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nay xin rút toàn bộ kháng cáo.

- *Bị đơn trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận cho ông K là đúng quy định. Ông N mua đất không có đo đạc, không có giáp ranh, lời khai của ông N còn mâu thuẫn, trả lời sai sự thật. Hiện nay ông N sử dụng bờ đất hơn 7m là nhiều hơn bờ ranh chung 6m. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn kiện của ông N.

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: Theo đo đạc thì đất của ông N bị thiếu và đất của ông K cũng thiếu so với giấy chứng nhận. Sau khi các bên nhận chuyển nhượng đất thì đã sử dụng ổn định, có tiến hành mức bờ đắp bờ ép bờ... nên làm thay đổi hiện trạng, trong quá trình đắp mức bờ thì không ai phản đối, chỉ đến khi ông K trồng Dưa trên đất thì ông N mới ngăn cản và tranh chấp. Do các bên sử dụng ranh giới đất nhưng không có ranh mốc rõ ràng, nên bản án sơ thẩm căn cứ vào dấu vết còn lại và thực tế sử dụng đất ở địa phương để xét xử là phù hợp. Đề nghị đình chỉ kháng cáo của ông N do rút kháng cáo, không chấp nhận kháng cáo của ông K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 25/7/2023/DS-ST, ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, 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:* Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 Bộ luật TTDS Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án như sau:* Đất của ông N và ông K giáp ranh với nhau, phần đất của ông K được đào thành vuông sử dụng vào việc nuôi hải sản. Thời điểm phát sinh tranh chấp là khi ông K trồng Dưa trên bờ đất (phía giáp với ông N) thì ông N ngăn cản và tranh chấp bờ ranh, ông K thì không nhớ năm nào, còn ông N thì cho rằng thời điểm ông K trồng D là năm 2012 (Biên bản đối chất BL 104). Từ năm 2012 thì ông N đã có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp. Nguyên nhân là do ông N cho rằng bờ đất của ông K thì ông K

đã mức bờ, ép bờ nhiều lần nên không còn bờ đất nữa, nên phần bờ còn lại là của ông N do đó ông N không cho ông K trồng Dừa. (*mức bờ, ép bờ có thể hiểu là lấy đất từ trên bờ đưa xuống vuông để mở rộng vuông nuôi hải sản, cũng có thể là lấy đất từ vuông đắp lên bờ).

- Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Duy N, bà Nguyễn Thị C như sau: Vào năm 1996 ông N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N2 phần đất ngang 18m x dài 190m (BL 13) và của ông Trần Văn Đ ngang 12m x dài 190m (BL 12). Năm 2001 tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H phần đất ngang 12m x dài 190m. Năm 2007 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M (đất ông M có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà H) phần đất ngang 12m x dài 190m (BL 14). Tổng chiều ngang là 54m x dài là 190m. Năm 2002 thì ông N được cấp giấy CNQSD đất đối với đất nhận chuyển nhượng của ông N2 và ông Đ cộng với phần đất nhận chuyển nhượng từ mẹ vợ ông N, nên được công nhận diện tích là 30.500m². Riêng phần đất nhận chuyển nhượng của bà H và ông M thì các bên làm giấy tay và chưa sang tên trên giấy CNQSD đất. Phần đất ông N giáp ranh với ông K có nguồn gốc của bà H (bà H chuyển nhượng cho ông M, ông M đổi đất với ông N, sau đó thì ông M chuyển nhượng luôn cho ông N), phần đất này có chiều ngang là 12m x dài 190m, hiện trạng khi chuyển nhượng thì đất có 2 cái bờ (liếp đất), mỗi bờ rộng khoảng 3m, ở giữa 2 cái bờ là con mương rộng 6m.

- Về nguồn gốc đất của ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 như sau: Năm 2005 ông bà nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà H (con bà H là vợ chồng chị M2, anh N1) với diện tích là 3ha và đã được chỉnh lý biên động trên giấy CNQSD đất, phần đất có ranh giáp với phần đất ông N đang sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất thì ông bà có thuê máy Robe mức đất ép bờ (BL 64).

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc phần đất hiện đang tranh chấp là của bà H chuyển nhượng lại. Phần đất ông N đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của bà H nhưng bằng giấy viết tay. Còn phần đất ông K sử dụng cũng do nhận chuyển nhượng của bà H, trên giấy chứng nhận của bà H đã có sơ đồ vị trí đất, hồ sơ cấp giấy cho bà H có biên bản đo đạc và đã được chỉnh lý biên động sang tên cho ông K. Đối với sơ đồ 14 đã bị thất lạc nên không có căn cứ để xác định ranh giới, vị trí đất của các bên. Ngoài ra, theo lời khai của bà H, ông M thì đều khẳng định không thể xác định được ranh giới trên thực tế vì sau khi chuyển nhượng thì ông N, ông K đã cải tạo lại đất do mức đất đắp bờ, ép bờ... làm thay đổi hiện trạng, không còn như bờ cũ trước đây. Mặt khác, cũng không có văn bản nào ghi nhận các bụi cây Tra được dùng làm điểm mốc để xác định ranh giới giữa đất của ông N với ông K. Mặc dù, trên phần đất tranh chấp có hàng Dừa do ông K trồng nhưng tại thời điểm ông K trồng thì ông N ngăn cản và phát sinh tranh chấp, do đó hàng Dừa cũng không được xem là ranh giới đất được.

Ngoài ra, trên đất phía giáp K1 đề Quốc phòng còn có 01 cột trụ đá, phía ông K thì cho là trụ đá cắm theo thỏa thuận với ông N, còn ông N thì không thừa nhận trụ đá này mà do ông K tự cắm. Do ông K không chứng minh được dấu hiệu

hoặc văn bản nào chứng minh trụ đá được cắm làm ranh giới theo sự thỏa thuận của hai bên, nên HĐXX phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

Do không còn cơ sở nào có giá trị pháp lý để xác định ranh giới, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau: Mặc dù tại cấp phúc thẩm ông K là người yêu cầu đo đạc lại nhưng ông K chỉ xác định được chiều ngang phần đất ông sử dụng trong giấy chứng nhận (theo Tờ trích đo là cạnh 4-1, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là cạnh 9-1) mà không xác định được ranh giới sử dụng trên thực tế với phần đất giáp ranh (phần đất giáp ranh là của ông K nhận chuyển nhượng của người khác và đang sử dụng), với lý do là khi mua chỉ tính bằng công (tính bằng mét vuông) nên không biết chiều ngang và chiều dài. Chính vì vậy đoàn đo đạc không kiểm tra chính xác được phần đất ông K được cấp giấy chứng nhận và phần đất trên thực tế đang sử dụng. Mặt khác, theo kết quả đo đạc lại thì phần đất các bên thực tế sử dụng và phần đất tranh chấp có vị trí và diện tích đều khác so với kết quả đo đạc của cấp sơ thẩm. Như vậy, các bên đều không xác định được chính xác vị trí, diện tích thực tế sử dụng và phần đất tranh chấp. Mỗi lần đo đạc thì các bên lại chỉ ranh giới khác nhau. Mặc dù, tại thời điểm cấp phúc thẩm đo đạc lại thì ông K đã được xem chi tiết biên bản, sơ đồ, số liệu và nội dung ghi nhận hiện trạng đối với phần đất đang sử dụng và phần đất tranh chấp, thống nhất và ký tên. Nhưng sau đó lại có văn bản khiếu nại về việc đo đạc và cho rằng do cán bộ đo đạc tự tính, tự xác định là hoàn toàn không có cơ sở, trong khi cấp phúc thẩm đo đạc lại là theo yêu cầu của ông K. Do ông K không xác định được chính xác được phần đất đang sử dụng và phần diện tích đất tranh chấp, nên xét kháng cáo của ông K cho rằng toàn bộ phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông K là không có căn cứ chấp nhận.

Do ông N tự nguyện rút kháng cáo, nên HĐXX phúc thẩm đình chỉ kháng cáo của ông N.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, nhận thấy cấp sơ thẩm đã đánh giá các tài liệu chứng cứ cũng như dựa vào tình hình thực tế sử dụng đất tại địa phương để giải quyết và phân chia phần đất tranh chấp ra làm hai, mỗi bên được sử dụng một nửa là hợp lý. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận kháng cáo của ông K. Đình chỉ kháng cáo của ông N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

[5] *Về chi phí tố tụng:* Là 12.589.750 đồng. Gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 12.089.750 đồng (lần 1 là 4.365.000 đồng + lần 2 là 7.724.750 đồng) và lệ phí khai thác hồ sơ 500.000 đồng: Do yêu cầu, khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 6.294.875 đồng. Do ông N, bà C đã nộp tạm ứng nên ông K, bà T1 có trách nhiệm hoàn trả lại ông N số tiền 6.294.875 đồng.

Chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm ngày 12/3/2024 với chi phí trích đo là 5.305.154đ theo hoá đơn số 00000317 ngày 08/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện A, do ông K yêu cầu nên ông K phải chịu và đã thực hiện xong.

[6] *Án phí dân sự*: Vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên được áp dụng các quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để tính án phí. Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số Quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Do các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sử dụng của ai nên được tính là án phí không giá ngạch và tiền án phí là 200.000đ.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Hoàn trả nguyên đơn tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí là 200.000 đồng.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông N được miễn nộp do thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu.

Buộc ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 phải nộp án phí với 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 0001366, ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các điều: 634, 675, 676, 679 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và 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.

Đình chỉ kháng cáo của ông Nguyễn Duy N.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy N, bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) với bị đơn ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1.

2. Chia đôi bề ngang mặt tiền giáp Kênh Đ là 2,44m, mỗi người được 1,22m, bề ngang mặt hậu giáp đất ông K là 3,68m, mỗi người được 1,84m. Buộc

ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 trả cho ông Nguyễn Duy N, bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích 392,2m² (gồm diện tích 18,4m² tại thửa số 505 và diện tích 310,8m² tại thửa số 507 trên tờ trích đo) được giới hạn theo các điểm A, B, C, 12, 8, 9. Trong đó: cạnh A là 15,02m giáp đất ông K; cạnh B là 202,96m giáp đất ông K; C-12 là 1,84m giáp đất ông K; cạnh 12-8 là 202,91m giáp đất ông N; cạnh 8-9 là 15,02m giáp đất ông N; cạnh 9-A là 1,22m giáp Kênh đê Quốc phòng. Phần đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ theo Sơ đồ vị trí, kích thước các cạnh, vị trí giáp ranh xác định theo thửa số 505 và 507 tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 21-2023 ngày 22/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A và Bản mô tả ranh giới của Công ty TNHH MTV M3 (được kèm theo).

Đối với cây trồng trên đất (là cây Dừa) do ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 trồng. Trong quá trình phân định lại ranh giới nếu cây thuộc bên đất Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 thì ông K, bà T1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Trong trường hợp thuộc phần đất ông Nguyễn Duy N thì ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 có trách nhiệm thu dọn, di dời cây để trả đất cho ông N.

3. Về chi phí tố tụng: là 12.589.750 đồng, mỗi bên chịu ½ chi phí là 6.294.875 đồng. Do ông N đã nộp tạm ứng nên ông K, bà T1 có trách nhiệm hoàn trả lại ông N số tiền 6.294.875 đồng.

4. Án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại ông Nguyễn Duy N, bà Nguyễn Thị C tạm ứng án phí với số tiền là 370.500 đồng tiền theo biên lai số 01997 ngày 18/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 phải chịu án phí với số tiền là 200.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phan Văn K, bà Trần Huyền T1 phải nộp án phí với 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 0001366, ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

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, b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện An Minh;
- THA dân sự huyện An Minh;
- 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