

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 550/2025/DS-PT

Ngày 05/9/2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Quang Nhuận;

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hằng, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Điền, Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, số 01, Đường 30/4, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 442/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Ngọc G (T);

Địa chỉ: Số 235, khóm X, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 235, khóm X, phường V, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Chí B, Luật sư của Công ty Luật TNHH Đ - Chi nhánh S, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 03, đường N, khóm 3, phường P, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Kim Thị R, chết ngày 07/9/2020.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Ông Sơn Th;

Địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

2. Ông Sơn Th1;

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

3. Sơn Ph;

Địa chỉ: Khóm B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm B, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

4. Bà Sơn Thị Th2;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh). (vắng mặt)

5. Bà Sơn Thị Nà R1;

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

6. Bà Sơn Thị Nà R2;

Địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

7. Ông Sơn Kh;

Địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà Sơn Th, Sơn Th1, Sơn Ph, Sơn Thị Th2, Sơn Thị Nà R1 và Sơn Kh: Bà Sơn Thị Nà R2; địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ); là người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Sơn Th, Sơn Th1, Sơn Ph, Sơn Thị Th2, Sơn Thị Nà R1 và Sơn Kh (văn bản ủy quyền ngày 04/3/2022). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Sơn Thị Nà R2;

Địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

2. Ông Sơn Th;

3. Ông Sơn Kh;

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Sơn Th và ông Sơn Kh: Bà Sơn Thị Nà R2; địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ); là người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn Th và ông Sơn Kh (văn bản ủy quyền ngày 04/3/2022). (có mặt)

4. Ông Châu Si M;

Địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

5. Ông Võ Văn H;

Địa chỉ: Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

6. Ông Lâm Việt H1;

7. Bà Kim Thị D;

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm Đ, phường V, thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lâm Ngọc G - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Ngọc G trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa ông với gia đình bà Kim Thị R trước đây là của bà R chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Kim Thị D và ông Lâm Việt H1. Đến năm 2010, vợ chồng bà D, ông H1 mới chuyển nhượng lại cho ông. Trong năm 2010, Nhà nước có làm lộ ngang phần đất của ông nên thửa đất nêu trên bị chia làm 02 thửa (hướng Đông và hướng Tây so với con lộ 940), cụ thể:

Thửa đất thuộc hướng Đông so với con lộ 940 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp ông Lâm H2, có số đo 46,15m;
- Hướng Tây giáp đường lộ 940, có số đo 47,84m;
- Hướng Nam giáp ông Vũ C, có số đo 21,25m;
- Hướng Bắc giáp ông Thạch Som N, có số đo 26,99m.

Thửa đất thuộc hướng Tây so với con lộ 940 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường lộ 940, có số đo 47,84m;
- Hướng Tây giáp kênh Phước Tân, có số đo 51,5m;
- Hướng Nam giáp ông Huỳnh Thanh T, có số đo 21,31m;
- Hướng Bắc giáp ông Thạch Som N, có số đo 20,04m.

Khi ông H1, bà D chuyển nhượng lại cho ông thì có bà R và ông H1 đo đạc diện tích là 01 công 8 tầm cây, đồng thời hai bên có làm giấy tay, ai viết hộ giùm tờ giấy tay do thời gian lâu quá nên ông không nhớ rõ. Tờ giấy tay có bà D, ông H1 đều ký tên vào và ông Ch là Trưởng ban nhân dân khóm Đ cũng có xác nhận vào tờ giấy tay trên. Việc ông nhận chuyển nhượng ông đã giao đủ số tiền là 18 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông H1, bà D. Khi đo là đo từ giáp mí bờ kênh kéo dài trở lên trên hướng mặt trời mọc giáp với ông Lâm H2 là hết thửa đất. Thời điểm ông sang phần đất trên của vợ chồng bà D, ông H1 là phần đất vuông

tôm hết thửa, theo ông 01 công 8 tầm cây tương đương với diện tích là 2.400m². Khi ông H1, bà D bán cho ông, lúc đó có bà R, ông H1 chính là những chủ đất trước đây đứng ra đo đạc cho ông và đo hết thửa đất chứ không có chừa lại như phía các con của bà R chỉ ranh. Ngoài ra, đối với tờ giấy “Kam kết” đề ngày 29/01/2002, khi bà R bán đất cho bà D, ông H1 (thửa đất này sau này vợ chồng ông H1, bà D bán lại cho ông) thì ông có tình cờ đi công chuyện ngang qua, ông Hùng có kêu ông ký tên chứng kiến là bà Ry có bán cho vợ chồng ông H1 (là cũng bán hết thửa), sau này ông H1, bà D bán cho ông thì ông có kêu vợ chồng ông H1 giao lại tờ giấy mà trước đây bà R đã bán cho vợ chồng bà D, ông H1 đề ông giữ. Sau khi ông sang đất, ông tiếp tục nuôi tôm đến độ khoảng năm 2014 - 2015 thì bà R qua trông đồ trên phần bờ kênh. Lúc đó ông không có cho bà R trông nhưng bà R vẫn trông, ông có đến gặp ông Võ Văn U - Phó Trưởng ban nhân dân khóm để báo, ông U có mời ông với bà R đến giải quyết, bà R nói cho bà xin trông đồ do hoàn cảnh của bà khó khăn nhưng ông không cho, bà R không trông nữa. Đến khoảng năm 2017 - 2018, bà R qua cất nhà tạm trên bờ kênh để ở, ông khiếu nại đến địa phương nhưng bà R vẫn tiếp tục cất nhà và kể từ thời điểm đó hai bên phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp, ông có làm đơn yêu cầu gửi đến Ủy ban nhân dân (UBND) phường V giải quyết và UBND phường có tổ chức hòa giải vào các ngày 30/01/2018, ngày 26/4/2018 và ngày 28/10/2019 nhưng không thành.

Vào khoảng năm 2017, tại UBND phường V, khi đó có địa chính phường, ý của bên bà R là muốn cất nhà trên đất tranh chấp nên địa phương có động viên cho bà R một nền ngang 05m từ mé lộ xuống tới mé sông để bà R cất nhà, lúc đó ông cũng có biết đất bên bà R có dư nhưng không biết bao nhiêu, ông cũng đồng ý đổi cho bà R một nền ngang 5m dài từ mé lộ ra tới kênh cho kết thúc tranh chấp. Tuy nhiên, không biết như thế nào do lâu quá ông không nhớ, sau đó hai bên không có thỏa thuận được. Việc trao đổi như trên chỉ bằng lời nói mà không có lập văn bản, còn việc bà R2 nói có việc thỏa thuận hòa giải giữa ông với bà R tại nhà ông N với nội dung như bà R2 trình bày là không có.

Nay ông yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà R giao trả lại phần đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế mà ông đã chỉ ranh có diện tích 925,3m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và dỡ bỏ 02 căn nhà trên đất tranh chấp để trả lại đất cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Kim Thị R (lúc còn sống) và người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Kim Thị R là bà Sơn Thị Nà R2 đều trình bày:

Phần đất đang tranh chấp với ông G trước đây là đất ruộng của ông bà để lại cho bà R 03 công tầm cây. Đến năm 2002, bà R sang cho bà Kim Thị D (bà D là cháu ruột của bà R) 1,8 công tầm cây, việc mua bán có làm giấy tay do bà D giữ, diện tích còn lại là 1,2 công tầm cây bà R để trống không có làm ruộng cũng như không có nuôi tôm sù gì và phần đất này cặp bờ kênh. Đối với phần đất mà bà R sang cho bà D, sau này bà D sang lại cho ông G nhưng năm nào thì

bà không nhớ rõ. Khi bà D bán cho ông G thì bà D giao giấy sang bán giữa bà R với bà D trước đây cho ông G giữ. Đến năm 2017, bà R mới qua phần đất 1,2 công tầm cây còn lại nêu trên đề cất nhà thì ông G tranh chấp, cho rằng bà R chiếm phần đất của ông G. Bà R trước đây không có sang bán hết đất cho bà D mà chỉ bán cho bà D 1,8 công tầm cây, còn lại 1,2 công tầm cây. Phần đất đang tranh chấp hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi bà R sang đất cho bà D có ông U là Trưởng ban và ông Ch là Phó ban chứng kiến ký tên vào biên bản. Ông G cho rằng năm 2017, bà R qua hỏi mượn đất của ông G làm là không đúng, vì đất trên là của bà R nên bà R qua làm. Tuy nhiên, do chưa có cây nước nên bà R không có trồng rau cải. Vào khoảng năm 2017, khi hai bên tranh chấp, địa chính xã có kết hợp với địa phương tổ chức hòa giải tại quán cà phê nhà của ông Thạch Som N. Nội dung hòa giải theo bà biết là ông G nói là ông G còn 01m dư bên mí lộ vô phía trong - hướng về nhà của bà là 01m nên ông G tính đổi lấy ngang 05m cặp ông N chạy dài vô hết đất - tới bờ kênh nhưng bà R không đồng ý, lúc đó ông G chỉ trao đổi bằng lời nói chứ không có văn bản.

Ông G cho rằng bà R chiếm đất là không đúng. Đối với phần đất của bà R trước đây khi sang bán cho bà D, bà D đã sang lại cho ông G là đúng theo vị trí mà Tòa án cùng với cơ quan chuyên môn đo đạc vào ngày 03/3/2022 theo sự chỉ ranh của bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H trình bày:

Trước đây ông có thửa đất cặp ranh với đất của bà Kim Thị R. Thửa đất của ông, ông sang của ông Danh Tr. Đến năm 2010, ông sang lại cho ông Nguyễn Vũ C, trú tại khóm T, phường V. Đối với thửa đất của ông G đang tranh chấp với gia đình của bà R thì không có liên quan đến quyền lợi của ông mặc dù thửa đất tranh chấp do ông đứng tên theo bản đồ chính quy. Từ khi ông sang thửa đất của ông nêu trên cho ông Vũ C thì ông cũng không biết rõ quá trình sử dụng thửa đất đang tranh chấp giữa bên ông G với bên gia đình của bà R như thế nào, còn trước khi ông sang cho ông Vũ C sử dụng thì thửa đất bên bà R bỏ hoang không ai canh tác. Nguồn gốc đất của bà R thì ông không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Việt H1 trình bày:

Ông là chồng của bà Kim Thị D, bà D là cháu ruột của bà Kim Thị R, còn ông Lâm Ngọc G chỉ là người quen biết vì ông có thửa đất gần với thửa đất của ông G. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông G với bà R, trước đây vợ chồng ông mua của bà R nhưng không nhớ cụ thể năm nào. Thời điểm đó, bà R nói bán 02 công (là đất ruộng chưa có lộ như hiện nay), khi mua không có đo đạc. Đến khoảng năm nào ông không nhớ rõ, ông có sang lại cho ông Lâm Ngọc G phần đất trên. Khi bán, ông có kêu bà R ra đo, lúc đó có mặt cả ông G đo và cặm cọc. Tuy nhiên, vị trí đó hiện nay ông không nhớ rõ, có còn cọc cây đã cặm hay không thì ông cũng không rõ.

Đối với “Tờ sang bán đất” đề ngày 06/10/2010 với bên bán Kim D và bên mua đất Lâm Ngọc G mà Tòa án có đưa cho vợ chồng ông xem thì ông thấy không giống chữ ký của vợ chồng ông. Do đó, ông yêu cầu ông G cung cấp bản gốc để ông xem mới biết có phải là vợ chồng ông ký hay không. Tuy nhiên, phần đất trên vợ chồng ông đã mua của bà R không có đo đạc, sau đó vợ chồng ông bán lại cho ông G, hiện nay quyền lợi của vợ chồng ông không còn đối với phần đất trên, phần đất còn dư thì ông G phải trả lại cho gia đình bà R.

Theo tờ giấy “Cam kết” đề ngày 28/01/2002 có nội dung bà Kim Thị R giao cho bà Kim D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...tờ bản đồ số 02, thửa 258....thì vợ chồng ông không có nhận. Thời điểm trước đây, khi vợ chồng ông sang bán đất cho ông G là đo đạc từ đầu trên trở xuống (từ hướng mặt trời mọc trở về hướng bờ kênh), khi vợ chồng ông bán cho ông G thì có viết giấy tay và bán là 01 công 08 tầm.

Tại Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 25/3/2025, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ) đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 47 Điều 3, Điều 235 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc G, về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Kim Thị R (đã chết) gồm các ông, bà Sơn Th, Sơn Th1, Sơn Ph, Sơn Thị Th2, Sơn Thị Nà R1, Sơn Thị Nà R2 và Sơn Kh trả lại diện tích đất 925,3m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và dỡ bỏ 02 căn nhà trên phần đất tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất cho ông.

2. Phần diện tích đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 19, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng (đo từ cọc cây ở hướng Bắc do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm đo kéo về hướng Nam giáp cọc đá do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm), có số đo 54,17m;

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 01 (đo từ hướng Bắc giáp phần đất ông Thạch Som N do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh kéo về hướng Nam đến giáp cột điện do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh), có số đo 54,24m;

- Hướng Nam giáp thửa số 70, có số đo lần lượt $13,79m + 3,64m$ (đo từ cọc đá hướng Đông do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 chỉ ranh kéo về hướng Tây giáp cột điện do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh);

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Thạch Som N, có số đo lần lượt $2,80m + 13,80m + 0,13m$ (đo từ ranh do ông Lâm Ngọc G chỉ kéo về hướng Đông đến giáp cọc cây do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm).

Tổng diện tích $925,3m^2$ (trong đó diện tích trong chỉ giới quy hoạch giao thông $750,8m^2$ và diện tích trong chỉ giới quy hoạch kênh $174,5m^2$).

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

3. Phân tài sản trên đất tranh chấp:

- Hàng ba của nhà ông Sơn Th xây dựng năm 2019, có kết cấu: Mái lợp tole, dả ngói, đòn tay thép, nền lát gạch ceramic 60×60 , trần đóng thạch cao, cột ốp gạch, tam cấp lát gạch chống trượt: kích thước ngang $4,83m$, dài $1,49m$ và $1,35m$. Diện tích: $6,88m^2$.

- Hàng ba nhà của bà Sơn Thị Nà R2 xây dựng năm 2019, có kết cấu: Mái lợp tole sóng vuông, đòn tay thép, nền lát gạch ceramic 40×40 , tường hai bên xây cao $0,8m$. Kích thước ngang $5,55m \times$ dài $1,52m + 1,35m$. Diện tích: $7,96m^2$.

- Mái che: Sóng vuông, đòn tay tre. Kích thước ngang $5,55m \times$ dài $2,75m$.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 10/4/2025, ông G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà D, ông M, ông H đều vắng mặt.

Ông G không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G cho rằng, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông Trần Văn Ch và Công văn số 150 ngày 26/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, mà không xem xét các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, để từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, bà R2 cho rằng bà R có tổng diện tích đất 03 công tầm cây (gần $3.900m^2$) là không có trên thực tế. Bà R2 cho rằng mẹ của bà chỉ sang nhượng 1,8 công tầm cây, còn lại 1,2 công tầm cây không có sang nhượng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Theo giấy cam kết ngày 29/01/2002, bà R có tổng diện tích đất $2.600m^2$, tức là 02 công tầm cây, mặc dù là giấy cam kết giao giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nhưng nội dung thể hiện bà R đồng ý chuyển nhượng cho bà D toàn bộ thửa đất với giá 14 chỉ vàng 24K, có ông Võ Văn U xác nhận. Sau khi chuyển nhượng, gia đình bà R đã giao đất cho bà D và đi nơi khác sinh sống. Như vậy, có căn cứ xác định bà R đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà D. Sau đó, vợ chồng bà D - ông H1 đã chuyển nhượng lại cho ông G vào ngày 06/10/2010, có làm giấy viết tay. Tại biên bản hòa giải cơ sở, bà D cũng xác định bà sang của bà R bao nhiêu thì chuyển nhượng lại cho ông G bấy nhiêu. Năm 2019, bà R cất nhà trên bờ kênh, ông G có làm đơn ngăn chặn và khiếu nại nhưng không được giải quyết. Theo quy định tại Điều 97 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì, đất nằm trong hành lang an toàn giao thông và bảo vệ kênh vẫn được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận kháng cáo của ông G, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông G là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Việt H1, bà Kim Thị D, ông Châu Si M, ông Võ Văn H: Các ông, bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với các ông, bà.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lâm Ngọc G đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông G, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Phần đất tranh chấp theo bản đồ chính quy hiện nay là thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 19 (thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 02 cũ), tọa lạc tại khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận: Hướng Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng (đo từ cọc cây ở hướng Bắc do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm kéo về hướng Nam giáp cọc đá do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm), có số đo 54,17m; hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 01 (đo từ hướng Bắc giáp phần đất ông Thạch Som N do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh kéo về hướng Nam đến giáp cột điện do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh), có số đo

54,24m; hướng Nam giáp thửa số 70, có số đo lần lượt 13,79m + 3,64m (đo từ cọc đá hướng Đông do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 chỉ ranh kéo về hướng Tây giáp cột điện do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh); hướng Bắc giáp phần đất của ông Thạch Som N, có số đo lần lượt 2,80m + 13,80m + 0,13m (đo từ ranh do ông Lâm Ngọc G chỉ kéo về hướng Đông đến giáp cọc cây do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm); tổng diện tích là 925,3m² (trong đó diện tích trong chỉ giới quy hoạch giao thông 750,8m² và diện tích trong chỉ giới quy hoạch kênh 174,5m²). Phần đất này gia đình bà R đang quản lý, sử dụng, trên đất có hàng ba của nhà ông Sơn Th xây dựng năm 2019, có kết cấu mái lợp tole, đá ngói, đòn tay thép, nền lát gạch ceramic 60 x 60, trần đóng thạch cao, cột ốp gạch, tam cấp lát gạch chống trượt, kích thước ngang 4,83m, dài 1,49m và 1,35m, diện tích 6,88m²; hàng ba nhà của bà Sơn Thị Nà R2 xây dựng năm 2019, có kết cấu mái lợp tole sóng vuông, đòn tay thép, nền lát gạch ceramic 40 x 40, tường hai bên xây cao 0,8m, kích thước ngang 5,55m x dài 1,52m + 1,35m, diện tích 7,96m²; mái che: Sóng vuông, đòn tay tre, kích thước ngang 5,55m x dài 2,75m.

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp, các bên đương sự đều thừa nhận là của bà Kim Thị R (đã chết). Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết các đương sự không phải chứng minh.

[6] Ông G cho rằng thửa đất số 399, tờ bản đồ số 02, nay là thửa số 01, tờ bản đồ số 19, trong đó có phần đất đang tranh chấp, bà R đã chuyển nhượng hết thửa đất cho vợ chồng ông Lâm Việt H1 và bà Kim Thị D, đến năm 2010 ông H1 - bà D chuyển nhượng lại cho ông 01 công 08 tầm cây nhưng bán hết thửa chứ không có chừa lại; còn theo bà R2 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà R) thì bà R chỉ chuyển nhượng cho ông H1 - bà D có 1,8 công, phần còn lại không có chuyển nhượng.

[7] Căn cứ “TỜ SANG BÁN ĐẤT” đề ngày 06/10/2010 do ông G cung cấp (bút lục 230) thì diện tích đất ông H1 - bà D chuyển nhượng cho ông G là 01 công 08 tầm cây. Tại biên bản xác minh ngày 12/12/2024, ông H1 trình bày: “...Thời điểm trước đây, khi vợ chồng ông sang bán đất cho ông G là đo đạc từ đầu trên trở xuống (từ hướng mặt trời mọc trở về hướng bờ kênh), vợ chồng ông bán cho ông G thì có viết giấy tay và bán là 01 công 08 tầm”. Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”. Tuy nhiên, ông G không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng ông H1 - bà D chuyển nhượng cho ông hết thửa đất nên cấp sơ thẩm xác định diện tích ông chuyển nhượng của ông H1 - bà D 01 công 08 tầm cây là có cơ sở.

[8] Ông G cho rằng 01 công 08 tầm cây (tầm 03m) tương đương diện tích 2.400m². Khi đo đạc thực tế, theo sự chỉ ranh của ông G, toàn bộ diện tích ông chuyển nhượng của ông H1 - bà D lên đến 2.853,6m² (trong đó bao gồm diện tích Nhà nước thu hồi làm đường 940 và diện tích các bên thừa nhận chuyển

nhượng). Như vậy, diện tích ông G đang quản lý, sử dụng thừa rất nhiều so với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng. Mặt khác, theo Công văn số 150 CV/CCTT-CNVC ngày 26/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (bút lục 130) thì thửa đất tranh chấp không tìm thấy dữ liệu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp có diện tích 925,3m² đều nằm trong hành lang an toàn giao thông và hành lang bảo vệ kênh Phước Tân (trong đó 750,8m² trong hành lang an toàn giao thông và 174,5m² nằm trong hành lang bảo vệ kênh Phước Tân). Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông G là có căn cứ.

[9] Ông G kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất chứ không phải 1,8 công tằm cây nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xem xét, chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông G là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông G, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 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 quy định: *“Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”*. Như vậy, ông G là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, ông không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm, nên ông phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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 toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Ngọc G (T).

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ), cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Ngọc G (T), về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Kim Thị R (đã chết) gồm các ông, bà Sơn Th, Sơn Th1, Sơn Ph, Sơn Thị Th2, Sơn Thị Nà R1, Sơn Thị Nà R2 và Sơn Kh trả lại diện tích đất 925,3m², loại đất: NTS, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khóm Đ, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và dỡ bỏ 02 căn nhà trên phần đất tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất cho ông. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng (đo từ cọc cây ở hướng Bắc do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm kéo về hướng Nam giáp cọc đá do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm), có số đo 54,17m;

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 01 (đo từ hướng Bắc giáp phần đất ông Thạch Som N do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh kéo về hướng Nam đến giáp cột điện do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh), có số đo 54,24m;

- Hướng Nam giáp thửa số 70, có số đo lần lượt 13,79m + 3,64m (đo từ cọc đá hướng Đông do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 chỉ ranh kéo về hướng Tây giáp cột điện do ông Lâm Ngọc G chỉ ranh);

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Thạch Som N, có số đo lần lượt 2,80m + 13,80m + 0,13m (đo từ ranh do ông Lâm Ngọc G chỉ kéo về hướng Đông đến giáp cọc cây do bà Sơn Thị Nà R2 và bà Sơn Thị Nà R1 cắm).

Tổng diện tích 925,3m² (trong đó diện tích trong chỉ giới quy hoạch giao thông là 750,8m² và diện tích trong chỉ giới quy hoạch kênh là 174,5m²).

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

Tài sản trên đất tranh chấp:

- Hàng ba của nhà ông Sơn Th xây dựng năm 2019, có kết cấu: Mái lợp tole, dǎn góí, đón tay thép, nền lát gạch ceramic 60 x 60, trần đón g thạch cao, cột ốp gạch, tam cấp lát gạch chống trượt, kích thước ngang 4,83m, dài 1,49m và 1,35m. Diện tích: 6,88m².

- Hàng ba nhà của bà Sơn Thị Nà R2 xây dựng năm 2019, có kết cấu: mái lợp tole sóng vuông, đón tay thép, nền lát gạch ceramic 40 x 40, tường hai bên xây cao 0,8m, kích thước ngang 5,55m x dài 1,52m + 1,35m. Diện tích: 7,96m².

- Mái che: Sóng vuông, đón tay tre. Kích thước ngang 5,55m x dài 2,75m.

1.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Lâm Ngọc G phải chịu là 9.640.548 đồng (Chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn năm trăm bốn mươi tám đồng) và đã nộp xong.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Ngọc G phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003818 ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và như vậy ông đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lâm Ngọc G phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006424 ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 8 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 8 - Cần Thơ;
- THADS TP C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm