

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Số: 43/2025/DS-PT

Ngày 18/02/2025

V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ

Ông Trần Nam Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Bích Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Sơn Cươl – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 303/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Văn N (Hoánh), sinh năm 1930. Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Chết ngày 22/10/2015)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Lâm Thị L (Lâm Thị K), sinh năm 1960; (vắng mặt)
2. Ông Lâm Văn L1, sinh năm 1966; (vắng mặt)
3. Ông Lâm Văn S, sinh năm 1970; (vắng mặt)
4. Bà Lâm Thị Hồng H, sinh năm 1974; (vắng mặt)
5. Bà Lâm Thị Hồng C, sinh năm 1975; (vắng mặt)
6. Ông Lâm Minh H1, sinh năm 1979; (vắng mặt)
7. Ông Lâm Trường G, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số A, Khu phố A, đường P, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

9. Bà Lâm Thị H2 (Chết ngày 25/8/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị H2:

- 9.1. Ông Triệu Xuân L2, sinh năm 1956; (vắng mặt)
- 9.2. Bà Triệu Thị Thanh T (Triệu Xuân T1), sinh năm 1984; (vắng mặt)
- 9.3. Ông Triệu Xuân L3, sinh năm 1986; (vắng mặt)
- 9.4. Bà Triệu Thị N1 (Triệu Thị Mỹ N1), sinh năm 1988; (vắng mặt)
- 9.5. Ông Triệu Xuân T2, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

9.6. Ông Triệu Xuân Q, sinh năm 1992. (vắng mặt)

10. Bà Lâm Thị Y (Chết ngày 28/8/2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị Y: Ông Lê Hồng S1. Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bà Lâm Thị L, ông Lâm Văn L1, bà Lâm Thị Hồng H, bà Lâm Thị Hồng C, ông Lâm Minh H1, ông Lâm Trường G, bà Lâm Thị Đ, ông Triệu Xuân L2, bà Triệu Thị Thanh T (T), ông Triệu Xuân L3, bà Triệu Thị N1 (Triệu Thị Mỹ N1), ông Triệu Xuân T2, ông Triệu Xuân Q, ông Lê Hồng S1: Ông Lâm Văn S, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số B, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng - theo ủy quyền. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị B, sinh năm 1946. Địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lâm Quốc T3, sinh năm 1980; (có mặt)

2. Bà Lâm Hồng P, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Lâm Thị P1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số A, ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Ông Lâm Quốc S2, sinh năm 1978; (vắng mặt)

5. Ông Lâm Minh L4, sinh năm 1985; (vắng mặt)

6. Bà Thái Thị Kim T4 (Thái Thị Kiêm T5), sinh năm 1980; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của bà Lâm Hồng P, ông Lâm Quốc S2, ông Lâm Minh L4, bà Thái Thị Kim T4 (Thái Thị Kiêm T5): Bà Phạm Thị B, sinh năm 1946; Địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng - theo ủy quyền. (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Lâm Văn S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 08/9/2009 của nguyên đơn ông Lâm Văn N (Hoánh, đã chết vào ngày 22 tháng 10 năm 2015). Lời khai của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: bà Lâm Thị L, ông Lâm Văn L1, bà Lâm Thị Hồng H, bà Lâm Thị Hồng C, ông Lâm Minh H1, ông Lâm Trường G, bà Lâm Thị Đ, ông Triệu Xuân L2, bà Triệu Thị Thanh T (T), ông Triệu Xuân L3, bà Triệu Thị N1 (Triệu Thị Mỹ N1), ông Triệu Xuân T2, ông Triệu Xuân Q, ông Lê Hồng S1 là ông Lâm Văn S trình bày: Phần đất tranh chấp là loại đất rừng có nguồn gốc của ông Lâm Văn C1 là cha của ông Lâm Văn N (Hoánh) để lại. Trước năm 1975, gia đình ông N có khai phá một phần đất diện tích 4.000m², thuộc thửa số 455, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSD đất) số 00001 ngày 30/11/1994 do hộ ông Lâm Văn H3 (Ngoánh) đứng tên. Do đất khai phá là đất rừng nên gia đình ông N không cải tạo, cũng không sử dụng.*

Đến tháng 3 năm 2008, bà Phạm Thị B đến đắp nền và cất nhà ở trên phần đất trên, ông N có ngăn cản và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành nên xảy ra tranh chấp.

Ông Lâm Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị B di dời nhà và trả lại cho gia đình ông N diện tích đất mà bà B đã chiếm sử dụng theo đo đạc thực tế là 909,4m², thuộc thửa số 455, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 22/10/2015, nguyên đơn ông Lâm Văn N chết.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xác định tại sơ đồ vị trí ngày 02/6/2021 bao gồm các phần tranh chấp: (A) diện tích 165,6m²; phần đất tranh chấp (B) diện tích 52,4m² và phần tranh chấp (2) là nhà ở bà Phạm Thị B đang sử dụng tổng diện tích 1.048,20m². Đối với phần đất tranh chấp (2) người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu tách ra thành 02 phần ký hiệu (C1) diện tích 321,5m² và (C2) diện tích 726,7m² tại sơ đồ vị trí ngày 22/12/2022.

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phạm Thị B trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lâm Văn N phần đất đang tranh chấp do bà B xây nhà ở ký hiệu (C2) diện tích 726,7m² và phần đất (B) diện tích 52,4m² tại sơ đồ vị trí ngày 22/12/2022 thuộc thửa 455, tờ bản đồ số 16, được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 00001 ngày 30/11/1994 do hộ ông Lâm Văn H3 đứng tên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất tranh chấp (A) diện tích 165,6m² và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất tranh chấp (C1) diện tích 321,5m².

- Bị đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Hồng P, ông Lâm Quốc S2, ông Lâm Minh L4, bà Thái Thị Kim T4 (Thái Thị Kiêm T5) là bà Phạm Thị B trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lâm Văn C1 (là cha chồng bà B) khai phá. Sau khi ông C1 qua đời, con ông C1 là ông Lâm Văn N và ông Lâm Văn T6 (chồng bà B) mỗi người canh tác một phần đất vào thời điểm từ năm 1976, đất không có giá trị, xung quanh là mồ mả, đất rừng, chưa có đường lộ. Sau đó, vợ chồng bà B, ông T6

đào ao nuôi cá, gia đình bà B canh tác liên tục ổn định từ năm 1976 không có ai tranh chấp. Sau này thì có đường lộ đal nên phần đất tranh chấp tiếp giáp lộ, còn những cái mố được người khác lấy cốt đi, bỏ lại đất trống và bà B thuê người thổi đất lên mới được thành khoảnh như hiện trạng hiện tại. Vào năm 2005, gia đình ông N đào ao nuôi tôm nhưng vẫn chừa lại ranh đất đến giáp phần đất gia đình bà B sử dụng. Đến cuối năm 2005, do nhà của bà B ở dưới mé sông bị hư nên gia đình bà B thuê người đắp đất làm nền nhà tại phần đất tranh chấp nêu trên để di dời nhà lên, có con rể ông N là ông Nguyễn Văn T7 (P2) cũng tham gia đắp nền nhà cho bà B. Lúc bà B cải tạo đất và đắp nền nhà thì gia đình ông N không có ý kiến gì, không có tranh chấp. Đến năm 2008, bà B xây nhà thì gia đình ông N ra tranh chấp. Bà B xác định phần đất nguyên đơn đang tranh chấp là của gia đình bà B đã sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1976 đến nay không phải đất của ông Lâm Văn N. Hiện nay, phần đất tranh chấp do bà B cùng các con là Lâm Quốc T3, Lâm Hồng P, Lâm Thị P1, Lâm Quốc S2, Lâm Minh L4 và Thái Thị Kim T4 (Thái Thị Kiên T5) cùng quản lý, sử dụng không biết số thửa, chưa được cấp quyền sử dụng đất. Nay bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 đã quyết định căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 244; Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 3 Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn N về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị B di dời nhà và trả phần đất đang tranh chấp do bà B xây nhà ở ký hiệu (C2) diện tích 726,7m² và phần đất tranh chấp ký hiệu (B) diện tích 52,4m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tại sơ đồ vị trí ngày 22/12/2022, có số đo các cạnh như sau:

* Phần đất đang tranh chấp do bà B xây nhà ở ký hiệu (C2) diện tích 726,7m² thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có số đo các cạnh:

- Hướng đông giáp phần đất tranh chấp (B), có số đo 20,30m.
- Hướng tây giáp phần đất ao tôm (3) của ông Lâm Văn S, có số đo: 18,40m.
- Hướng nam giáp phần đất ao tôm (3) của ông Lâm Văn S + phần đất mồ mã (4), có số đo; 9,68m + 27,85m.
- Hướng bắc giáp phần đất bà Phạm Thị B đang sử dụng (C1), có số đo 39,60m.

* Phần đất tranh chấp ký hiệu (B) diện tích 52,4m², có số đo các cạnh:

- Hướng đông giáp phần đất ao tôm của bà Phạm Thị B (5), có số đo 20,30m + 32,40m.
- Hướng tây giáp phần đất đang tranh chấp do bà B xây nhà ở (C2) + phần đất mồ mã (4), có số đo: 20,30m + 32,60m.
- Hướng nam giáp phần đất ao tôm của bà Phạm Thị B (5) + phần đất mồ mã (4), có số đo: 0m.
- Hướng bắc giáp phần đất ao tôm của bà Phạm Thị B (5) + phần đất bà Phạm Thị B đang sử dụng (C1), có số đo: 0m.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đối với bị đơn bà Phạm Thị B về phần tranh chấp ký hiệu (A) diện tích 165,6m².

3. Đối với phần tranh chấp ký hiệu (C1) diện tích 321,5m² không yêu cầu tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08/7/2024, ông Lâm Văn S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lâm Văn S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Ông Lâm Văn S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày: Cán bộ đo đạc huyện M đo thực tế thì phần đất bà B đang sử dụng nằm một phần trong Thửa 455 của gia đình ông chứ không phải là của Thửa 545, vì phần đất hộ bà B cất nhà nằm một phần trong Thửa 455 (Ký hiệu C2), Tờ bản đồ số 16, diện tích 726,7m² và một phần trong Thửa 455 (Ký hiệu B), Tờ bản đồ số 16, diện tích 52,4m². Loại đất LNK. Đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/1994 do hộ ông Lâm Văn N đứng tên. Yêu cầu xem xét chấp nhận kháng cáo và buộc bà Phạm Thị B di dời nhà trả đất lại một phần trong Thửa 455 của gia đình ông, chứ không phải là của Thửa 545.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật và chấp hành pháp luật tố tụng 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 và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án do ông Lâm Văn S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp (C2) diện tích 726,7m² và phần đất tranh chấp ký hiệu (B) diện tích 52,4m² mà bị đơn đang sử dụng thuộc Thửa đất số 455 của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét đơn kháng cáo do ông S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm ngày 08/7/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn, hình thức và nội dung kháng cáo theo quy định các Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo của ông

S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, của người kế thừa bà Lâm Thị H2, bà Lâm Thị Y là bà Lâm Thị L (Lâm Thị K), ông Lâm Văn L1, ông Lâm Văn S, bà Lâm Thị Hồng H, bà Lâm Thị Hồng C, ông Lâm Minh H1, ông Lâm Trường G, bà Lâm Thị Đ, ông Triệu Xuân L2, bà Triệu Thị Thanh T (T), ông Triệu Xuân L3, bà Triệu Thị N1 (Triệu Thị Mỹ N1), ông Triệu Xuân T2, ông Triệu Xuân Q, ông Lê Hồng S1 vắng mặt, nhưng có ông Lê Văn S3 là người đại diện tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Hồng P, bà Lâm Thị P1, ông Lâm Quốc S2, ông Lâm Minh L4, bà Thái Thị Kim T4 (Thái Thị Kiêm T5) vắng mặt, nhưng có bà Phạm Thị B là người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn N, theo yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cho rằng bị đơn bà Phạm Thị B chiếm đất của nguyên đơn để xây dựng nhà ở tại Thửa đất số 455, tờ bản đồ số 16, tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 779,1m² (trong đó gồm phần đất tranh chấp ký hiệu (C2) diện tích 726,7m² và phần đất ký hiệu (B) diện tích 52,4m² tại sơ đồ vị trí ngày 02/6/2021 (BL 597, 598) và sơ đồ vị trí ngày 22/12/2022 (BL 627)), đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00001 ngày 30/11/1994 do hộ ông Lâm Văn H3 (Ngoánh) đứng tên.

[4] Về nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất thì các bên đương sự đều thừa nhận, phần đất tranh chấp của cụ Lâm Văn C1 là cha của ông Lâm Văn N (Hoánh) và ông Lâm Văn T6 (cha chồng của bà Phạm Thị B) chia cho các con để canh tác và các bên đều thừa nhận suốt quá trình sử dụng đất, thì đối với phần đất tranh chấp này nguyên đơn ông Lâm Văn N không sử dụng mà thực tế do gia đình bị đơn bà B quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng đất, bà B cùng các con đã xây dựng nhà, trồng cây trên đất, sử dụng ổn định từ trước đến nay. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Tuy nhiên, ông N cho rằng bà B đã xây, cất nhà trên một phần của Thửa đất số 455 mà gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và qua 04 lần xem xét thẩm định tại chỗ theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn thì không xác định được vị trí cụ thể và tứ cận của từng thửa đất số 455 và 545. Nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp nhiều lần khác nhau và không xác định được cụ thể phần đất tranh chấp là thuộc thửa đất nào. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Lâm Văn H3 (Ngoánh) và giấy chứng nhận QSD đất của gia đình bị đơn bà Phạm Thị B (do chồng bà B là ông Lâm Văn T6 đứng tên) đều được UBND huyện M cấp vào thời điểm cấp đại trà, không đo đạc thực tế, chỉ dựa vào bản đồ không ảnh nên cần thiết phải tiến hành đo đạc lại thửa đất số 455 của nguyên đơn và toàn bộ các thửa đất giáp ranh với thửa đất 455 (gồm các thửa đất số 454, 456, 457, 459 và 545) để có cơ sở xác định vị trí cụ thể, tứ cận và diện tích của phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất nào để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[5] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2021 và sơ đồ vị trí ngày 02/6/2021 thể hiện phần đất đang tranh chấp do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Lâm Văn S chỉ ranh, thì thuộc Thửa số 459 + 545, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cụ thể như sau (BL 597, 598):

- Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 459 + 545, có tổng diện tích 218m² (trong đó gồm có phần đất tranh chấp ký hiệu (A) diện tích 165,6m²; phần đất tranh chấp ký hiệu (B) diện tích 52,4m²).

- Phần đất tranh chấp (2) là nhà ở bà Phạm Thị B đang sử dụng diện tích 1.048,20m², thuộc Thửa 545, tờ bản đồ số 16. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu tách ra thành 02 phần tại sơ đồ vị trí ngày 22/12/2022 gồm phần đất tranh chấp ký hiệu (C1) diện tích 321,5m² và phần đất tranh chấp ký hiệu (C2) diện tích 726,7m² (BL 627).

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các phần tranh chấp: (A) diện tích 165,6m² không yêu cầu Tòa án giải quyết và không yêu cầu tòa án giải quyết đối với phần (C1) diện tích 321,5m².

[7] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phạm Thị B di dời nhà trả cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn N (Hoánh) phần đất đang tranh chấp do bà Phạm Thị B xây nhà ở ký hiệu (C2) diện tích 726,7m² và phần đất tranh

chấp ký hiệu (B) diện tích $52,4\text{m}^2$ tại sơ đồ vị trí ngày 02/6/2021 và ngày 22/12/2022, có số đo các cạnh như sau (BL 597, 598, 627):

* Phần đất đang tranh chấp do bà B xây nhà ở ký hiệu (C2) diện tích $726,7\text{m}^2$, thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 16, có số đo các cạnh như sau:

- Hướng đông giáp phần đất tranh chấp (B), có số đo 20,30m.
- Hướng tây giáp phần đất ao tôm (3) của ông Lâm Văn S, có số đo 18,40m.
- Hướng nam giáp phần đất ao tôm (3) của ông Lâm Văn S + phần đất mồ mã (4), có số đo $9,68\text{m} + 27,85\text{m}$.
- Hướng bắc giáp phần đất bà Phạm Thị B đang sử dụng (C1), có số đo 39,60m.

* Phần đất tranh chấp ký hiệu (B) diện tích $52,4\text{m}^2$, có số đo các cạnh như sau:

- Hướng đông giáp phần đất ao tôm của bà Phạm Thị B (5), có số đo $20,30\text{m} + 32,40\text{m}$.
- Hướng tây giáp phần đất đang tranh chấp do bà B xây nhà ở (C2) + phần đất mồ mã (4), có số đo $20,30\text{m} + 32,60\text{m}$.
- Hướng nam giáp phần đất ao tôm của bà Phạm Thị B (5) + phần đất mồ mã (4), có số đo 0m.
- Hướng bắc giáp phần đất ao tôm của bà Phạm Thị B (5) + phần đất bà Phạm Thị B đang sử dụng (C1), có số đo 0m.

[8] Xét thấy, các phần đất đang tranh chấp ký hiệu (C2) diện tích $726,7\text{m}^2$ và phần đất tranh chấp ký hiệu (B) diện tích $52,4\text{m}^2$ nguyên đơn khởi kiện cho rằng thuộc thửa 455, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 00001 ngày 30/11/1994 do hộ ông Lâm Văn H3 (Ngoánh) đứng tên. Nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ tại Sơ đồ vị trí ngày 02/6/2021 xác định vị trí phần đất đang tranh chấp có diện tích $726,7\text{m}^2$ ký hiệu (C2) do bị đơn bà Phạm Thị B đang xây dựng nhà ở thuộc thửa 545, vị trí phần đất tranh chấp $52,4\text{m}^2$ ký hiệu (B) thuộc thửa 459 + 545 cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[9] Theo Công văn số 811/CNMX ngày 06/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận: Toàn bộ các thửa đất giáp ranh với vị trí phần đất tranh chấp (C2) và phần đất tranh chấp (B) là các phần đất được ký

hiệu A, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 thì do Giấy chứng nhận QSD đất được cấp thời điểm đại trà trên nền bản đồ không ảnh, không có kích thước cạnh và tọa độ; Hiện trạng sử dụng giữa các thửa ranh giới thửa đất không còn do đã phá bờ ao nuôi tôm nên không có cơ sở xác định số thửa của các phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông Lâm Văn N (Hoánh) và bà Phạm Thị B (BL 700).

[10] Tại Công văn số 480/CNMX ngày 08/5/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác định: Do giấy chứng nhận QSD đất cấp thời điểm đại trà trên bản đồ không ảnh, không có kích thước, tọa độ nên không thể định vị trí Thửa đất số 455. Theo dữ liệu địa chính đang quản lý thì phần đất tranh chấp không thuộc Thửa 455 (BL 697).

[11] Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 10/4/2008 của Hội đồng hòa giải xã T, huyện M kết luận phần đất tranh chấp này thuộc thửa 545, không nằm trong quyền sử dụng đất của ai và hiện trạng thửa đất không còn nên địa chính xã không khảo sát theo sơ đồ được và Thửa đất số 545 không rõ chủ (BL 01).

[12] Tại Công văn số 45/UBND ngày 05/12/2023 của UBND xã T, huyện M cung cấp thông tin về thửa đất đang tranh chấp 545, đã xác định: Qua đối chiếu sổ mục kê ruộng đất và sổ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu tại UBND xã và qua xác minh ông Triệu Xuân X, trước đây là Trưởng ban nhân dân ấp và nguyên là Chủ tịch UBND xã đã xác nhận Thửa đất 545 là do người dân tự khai phá và ấp cũng không có quản lý phần đất này, còn về sổ mục kê và sổ đăng ký ruộng đất ghi là không rõ chủ, do trước đây T8 545 cây cối mọc um tùm không có người ở, nên đoàn đo đạc không biết tên chủ sử dụng, nên T8 545 là không rõ chủ (BL 690).

Như vậy, theo xác nhận nêu trên của các cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương thì phần đất tranh chấp giữa hai bên thuộc thửa 545 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không rõ chủ.

[13] Từ những nhận định, phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lê Văn S3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Lâm Văn N (Hoánh).

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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.

Ông Lê Văn S3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Lâm Văn N (H3) phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông S3 đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0005565 ngày 10/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Ông S3 đã thực hiện xong án phí phúc thẩm.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu: HSVA.

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

Phan Lê Vũ Huy Hoàng

