

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 04/2022/DS-PT

Ngày : 20/01/2022

*V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản  
là quyền sử dụng đất; Yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất”.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Anh Trang

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Minh Công và bà Ngô Thị Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hải Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:** Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14, 20 tháng 01 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hồ Xuân Đ – sinh năm 1960 ( có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu T – sinh năm 1995

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Nguyễn Hữu N ( có mặt).

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

Bà Lê Thị H – sinh năm 1960 ( có mặt);

Anh Hồ Đức H1 – sinh năm 1987;

Chị Hồ Thị Lê H2 – sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Đức H1 và chị Hồ Thị Lê H2: Ông Hồ Xuân Đ, sinh năm 1960, bà Lê Thị H, sinh năm 1960, cùng địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.*

Bà Trần Thị H3 – sinh năm 1958 ( chết ngày 01/12/2021);

Anh Nguyễn Văn T – sinh năm 1977;

Anh Nguyễn Hữu Tr – sinh năm 1982;

Anh Nguyễn Hữu B – sinh năm 1989;

Anh Nguyễn Hữu N – sinh năm 1986 ( có mặt);

Chị Nguyễn Thị Kim Ch – sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Anh Nguyễn Hữu K – sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H3: Nguyễn Văn T, Nguyễn Hữu Tr, Nguyễn Hữu B, Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thị Kim Ch, Nguyễn Hữu K, Nguyễn Hữu T.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H3, anh T, anh Tr, anh B, chị Ci và anh K: Anh Nguyễn Hữu N ( có mặt).*

*Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hữu T.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Hồ Xuân Đ trình bày: năm 1995 ông có là đơn xin UBND xã cấp đất làm nhà ở, sau đó Nhà nước có cấp ông cho 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 03 tờ bản đồ số 17 xã Phước Diêm ( nay xã Cà Ná, huyện Thuận Nam). Đến năm 2000, sau khi ông Diệp Tô các bộ nghỉ hưu về địa phương cũng làm đơn xin cấp đất làm nhà ở, do UBND xã không còn đất nên UBND xã có thương lượng với ông và đề nghị ông chia cho ông Diệp T một ít để có đất ở, sau đó có ông Nguyễn Văn Th là Chủ tịch UBND xã Phước Diêm cùng với ông Lê Văn Th là phó chủ tịch xã tiến hành đo đạc và cắt diện tích đất của ông chia cho ông Diệp T 500m<sup>2</sup>, sau đó ông có rào lại bằng trụ bê tông và xung quanh trồng cây xương rồng, trên đất thì ông trồng vải mè. Quá trình ông canh tác không có ai tranh chấp.*

Vào năm 2002 thì nhà Nước xét duyệt nguồn gốc và quy chủ đất cho ông thì có ông Nguyễn Ngọc A là cán bộ xã tư pháp xã Cà Ná tham gia xét duyệt và đến năm 2003 thì UBND huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông theo bì số S006752, số vào sổ số 00491/QSDĐ/952 ngày 005/11/2003 thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 17 xã Phước Diêm (nay là xã Cà Ná) với diện tích 500m<sup>2</sup>. Đến năm 2004 thì ông phát hiện ông Nguyễn Văn T lấy một miếng đất hoang liền kề với thửa đất của ông bán cho ông Đào Xuân H có lần qua phần đất của ông ở hướng đông và có xây tường rào trên đất tranh chấp thì ông ngăn cản nên hai bên phát sinh tranh chấp và ông có thông báo chính quyền địa phương đồng thời gửi đơn lên Tòa án huyện Ninh Phước nhưng đến nay không được giải quyết.

Vào năm 2008 Tòa án huyện Ninh Phước có mời ông và ông T, ông H lên làm việc nhưng ông H và ông T không lên sau đó đến năm 2009 thì tách huyện Thuận Nam, sau đó hồ sơ được chuyển qua Tòa án huyện Thuận Nam để giải quyết. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam có thông báo ông lên làm việc và cho rằng vụ án của ông chưa hòa giải ở cơ sở nên đã đình chỉ trả lại đơn khởi kiện cho ông yêu cầu ông nộp đơn khiếu nại lên UBND xã để hòa giải theo quy định của luật đất đai. Đến năm 2020 ông tiếp tục khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết thì ông Nguyễn Văn T chết nên ông rút toàn bộ đơn khởi kiện. Sau đó đến tháng 12/2020 khi ông ra coi đất thì vợ con ông Tài ngăn cản và hăm dọa nên ông tiếp tục khởi kiện ra tòa.

Đối với phần đất của ông ở hướng đông mà ông cho rằng ông Nguyễn Văn T có lấy một phần gần 3m<sup>2</sup> bán cho ông Đào Xuân H, hiện nay do ông Nguyễn Văn T chết và ông Đào Xuân H đã xây dựng nhà ở kiên cố và xây tường rào bao quanh nên ông không yêu cầu giải quyết phần này. Đối với phần đất mà ông T bán cho ông Huỳnh Văn T thì ông chủ nghe người dân nói lại, còn thực tế ông T không lấn chiếm của ông và không tranh chấp với ông nên ông không yêu cầu giải quyết và không yêu cầu Tòa án đưa cho ông T vào tham gia tố tụng. Ông chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết trong phạm vi diện tích đất mà ông đã chỉ đo cho Hội đồng đo đạc định giá.

Tại phiên tòa, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu T và những người liên quan là vợ con ông T phải tháo dỡ tường rào và trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông là 479m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 450 (tách ra từ một phần thửa đất số 03) tờ bản đồ địa chính số 17 tại thôn Lạc Sơn 3, xã Cà Ná, huyện Thuận Nam theo như kết quả đo đạc, định giá tại trích lục bản đồ địa chính số 403 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thuận Nam. Ông không đồng ý với yêu cầu của phía bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông, vì thửa đất của ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

*Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Hữu T và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H3, anh T, anh Tr, anh B, chị Ch, anh K là ông Nguyễn Hữu N trình bày:* Nguồn gốc thửa đất mà ông Hồ Xuân Đ đang tranh chấp với gia đình ông là do bà bội ông là bà Nguyễn Thị L (đã chết) và cha ông là ông Nguyễn Văn T (đã chết) khai hoang vào năm 1976. Sau khi khai hoang thì gia đình ông trực tiếp canh tác trên thửa đất này cụ thể là trồng vải mè, đậu vắ, đậu bắp và chăn nuôi bò trên thửa đất này. Việc khai hoang đất do bà nội và cha ông khai hoang, thời điểm đó ông còn nhỏ nên lúc khai hoang bà nội và ông cha ông có xin phép chính quyền địa phương hay không và có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất để nộp cho Tòa án. Tuy nhiên ông cho rằng một vài người đang sống gần khu đất có biết sự việc gia đình ông khai hoang như ông Lan L, ông Từ Quốc Th.

Trên đất hiện nay có các tường rào bao quanh do gia đình ông xây dựng vào khoảng năm 2002 – 2003, lúc xây tường rào không có ai đến tranh chấp. Ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với tường rào được xây dựng trên đất tranh chấp, vì tường rào này là do gia đình ông xây dựng lên. Trước đây khi cha ông còn sống thì ông là người trực tiếp quản lý thửa đất trên. Sau khi cha ông chết, do các

anh em ông ai cũng có gia đình riêng, còn mình thì ông chưa có gia đình nên anh em ông thống nhất giao lại thửa đất này cho ông trực tiếp quản lý. Tại phiên tòa sơ thẩm ông trình bày thửa đất tranh chấp từ gia đình ông xây tường rào bao quanh cho đến nay vẫn còn nguyên vẹn, không bị nhà nước thu hồi.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ vì thửa đất này là thửa đất của gia đình ông khai hoang. Ông đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 006752 do UBND huyện Ninh Phước (nay huyện Thuận Nam) cấp hộ cho ông Hồ Xuân Đ và công nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho gia đình ông.

*Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Đức H1 và chị Hồ Thị Lê H2 là bà Lê Thị H trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Hồ Xuân Đ và không có ý kiến gì cần bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 34, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 228, khoản 1 Điều 147 khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 163, 164, 165, Điều 169 Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 99, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 nghị quyết 99, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Xuân Đ và về việc đòi đất.

Buộc ông Nguyễn Hữu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Trần Thị H3, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hữu N, Nguyễn Hữu Tr, Nguyễn Hữu K, Nguyễn Hữu B và Nguyễn Thị Kim Ch phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tường rào xây gạch tấp lô cao 1m, dài 59,3m và giao trả cho ông Hồ Xuân Đ, bà Lê Thị H 479m<sup>2</sup> đất, mục đích sử dụng trồng cây hàng năm khác, tương ứng với các điểm mốc (3,4,5,6), đất thuộc thửa số 450 (tách từ một phần thửa số 03), tờ bản đồ số 17 xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Hồ Xuân Đ, bà Lê Thị H được quyền sử dụng 479m<sup>2</sup> đất, mục đích sử dụng trồng cây hàng năm khác, tương ứng với các điểm mốc (3,4,5,6) đất thuộc thửa đất số 450 (tách từ một phần thửa số 03), tờ bản đồ số 17 xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Hồ Xuân Đ, bà Lê Thị H tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý theo quy định của luật đất đai.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 006725 ngày 10/11/2003 do UBND huyện Ninh Phước cấp cho hộ ông Hồ Xuân Đ.

Ngòi ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền và nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/9/2021 ông Nguyễn Hữu T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sửa bản án, bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu nhưng vận dụng công văn số 64/ TANDTC –PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao là không đúng, trái với quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều 32 Luật Tố tụng Hành chính. Đề nghị áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền xét xử của Tòa án. Do hủy bản án nên yêu cầu kháng cáo không được xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu Tiên nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H3 đã chết vào ngày 01/12/2021, những người con gồm : Nguyễn Văn T, Nguyễn Hữu Tr, Nguyễn Hữu B, Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thị Kim Ch, Nguyễn Hữu K, Nguyễn Hữu T. Những người này đã được tham gia đầy đủ trong vụ án, nay được xác định là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H3 và đều ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu N tham gia tố tụng.

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

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện và yêu cầu của các đương sự, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất” là phù hợp. Vụ án thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam là đúng quy định theo khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Bị đơn ông Nguyễn Hữu T có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho hộ ông Hồ Xuân Đ nhưng Tòa án sơ thẩm viện dẫn công văn số 64/TANDTC –PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao để không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng là không đúng quy định. Bởi lẽ: đối tượng tranh chấp trong vụ án không phải giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lại hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng ( các trường hợp quy định tại khoản 3 điều 105 Luật Đất đai), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 006725 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước ( nay là huyện Thuận Nam) cấp ngày 10/11/2003 được cấp lần đầu mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, vì vậy việc không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người tham gia tố tụng.

[2] Quá trình thu thập chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Diện tích tranh chấp đo đạc 479m<sup>2</sup> thuộc thửa số 450 ( tách từ một phần thửa số 03) tờ bản đồ số 17, xã Phước Diêm. Trên đất có tường thành xây cao 1m, dài 59,3m. Ông Đ cho rằng nguồn gốc do được Ủy ban nhân dân xã Phước Diêm cấp năm 1995, ông T cho rằng do bà nội là và cha là Nguyễn Văn T khai hoang từ năm 1976 và sử dụng cho đến nay.

Tại công văn số 75 ngày 10/01/2022 Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cung cấp thông tin: “ Theo sổ mục kê, bản đồ địa chính được đo đạc và đưa vào sử dụng năm 1997 hiện đang được lưu trữ tại xã Cà Ná, thửa số 03 tờ bản đồ địa chính số 17 xã Phước Diêm diện tích đo đạc là 105.929m<sup>2</sup>. Qua các thời kỳ có một số hộ dân lên khai hoang sử dụng trồng trọt, làm rẫy, chăn nuôi và mỗi hộ sử dụng một phần diện tích gồm ông Nguyễn Văn T ( cha ông Nguyễn Hữu T), Từ Quốc Th.... Hiện nay các hộ này đã chuyển nhượng lại cho các hộ gia đình, cá nhân khác trên một phần thửa số 03 tờ bản đồ địa chính số 17, xã Cà Ná. giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 006725 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước ( nay là huyện Thuận Nam) cấp ngày 10/11/2003 cho hộ ông Hồ Xuân Đ một phần thửa đất số 03 tờ bản đồ địa chính số 17, việc cấp giấy căn cứ vào đơn đăng ký và nguồn gốc sử dụng do Ủy ban nhân dân xã xác nhận...”.

Xét quá trình đăng ký kê khai, sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp:

Tại đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ ghi ngày 01/01/2003 ghi nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân xã cấp năm 1995 và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận do hội đồng xét cấp nhưng không có hồ sơ xét duyệt cấp đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nguồn gốc khai hoang năm 1996

nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự mâu thuẫn này. Bị đơn cung cấp trước thời điểm ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn T (cha ông T) đã có đơn trình gửi Ủy ban nhân dân xã ghi ngày 22/2/2003 và 05/11/2003 về việc sử dụng đất của hộ gia đình ông T cũng như tứ cận thửa đất. Việc sử dụng đất của gia đình ông T (cha ông T) được những người làm chứng Từ Quốc Th, Trần Lan L (Lan L) xác nhận. Trong khi đó, tại đơn khởi kiện của ông Đ và hồ sơ kèm theo thể hiện: năm 2005 ông Đ khiếu nại tranh chấp đất đai với ông Đào Xuân H về việc ông H tự ý cất nhà trên đất ông Đ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Phước Diêm lập biên bản vào ngày 04, 05/01/2005, năm 2020 ông Đ tranh chấp với ông Huỳnh Văn T cho rằng đất ông T nhận chuyển nhượng của ông T và xây dựng là diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Đồng thời ông Đ được Ủy ban xã Phước Diêm cấp 1000m<sup>2</sup> nhưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện 500m<sup>2</sup>, ông Đ cho rằng ông có chia cho ông Bùi Văn D 500m<sup>2</sup> về hướng bắc của thửa đất nhưng đất ông D có tứ cận và nằm ở vị trí nào của thửa 03 tờ bản đồ số 17, có liên kê và tiếp giáp về hướng tứ cận nào với đất đang tranh chấp cũng chưa được làm rõ?. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ lấy lời khai của ông T, ông D, ông H để làm rõ tứ cận thửa đất mà các hộ sử dụng? diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ có bao gồm diện tích sử dụng của ông T, ông H không?

Bị đơn và những người liên quan cùng phía bị đơn xác định quá trình sử dụng có xây dựng nhà ở, chuồng nuôi gia súc, canh tác trồng trọt và tặng cho, chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó có cho ông Bùi Văn D sử dụng một phần diện tích và năm 2002 ông Nguyễn Văn T đã xây dựng tường thành bao quanh đất, sử dụng trong suốt thời gian trước đó và sau thời điểm 2003 nhưng ông Đ không có ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp. Đồng thời, bị đơn cho rằng theo đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn T, năm 2004 Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước đã thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại vị trí đất hộ ông T sử dụng trong đó có ông Đ nhưng ông Đ vắng mặt và không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tuy nhiên chưa làm rõ có sự việc này không và nếu có thì vì sao Ủy ban nhân huyện lại thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông Đ có cung cấp 03 biên bản xác nhận nguồn gốc đất lập các ngày 17, 18, 19/11/2003, sau thời điểm đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông Đ làm các giấy xác nhận nguồn gốc đất mục đích để làm gì? Có liên quan gì đến việc khiếu nại của ông T không? Cấp sơ thẩm cũng chưa lấy lời khai ông Bùi Văn D để xác định việc sử dụng đất của ông D dựa trên căn cứ nào?. Đồng thời năm 2014 khi mở rộng đường Quốc lộ 1A theo bị đơn xác định diện tích đất bị thu hồi chiều dài từ 7 đến 10m so với mặt đường và gia đình bị đơn đã được bồi thường vật kiến trúc, tài sản trên đất theo quyết định số 923/ QĐ - UBND ngày 13/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện

Thuận Nam. Tuy nhiên, chưa làm rõ việc mở rộng Quốc lộ 1A diện tích thửa đất đang tranh chấp có thu hồi đất không và nếu có thì ông Đ có được bồi thường đối với diện tích đất thu hồi không? chưa thu thập số mục kê, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ của thửa đất và chứng cứ để xác định người sử dụng đất tại thời điểm và người đang sử dụng đất có được đứng tên trong hồ sơ địa chính không?.

Hộ ông Hồ Xuân Đ được Ủy ban nhân dân xã Phước Diêm giao đất năm 1995 không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có chứng cứ chứng minh được thời điểm, quá trình sử dụng thửa đất từ khi được giao đất đến trước 01/7/2014 và không tranh chấp không?. Ủy ban nhân dân huyện khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng đất của người kê khai và có ký xác định ranh giới của các hộ dân liền kề hay không? Cần thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng quy định của pháp luật không?.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết, chứng cứ thu thập còn mâu thuẫn nhưng không làm rõ các mâu thuẫn về lời khai cũng như thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật; Nếu trong quá trình giải quyết, xét xử nhận thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp rõ ràng trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến thay đổi thẩm quyền thì Tòa án cấp huyện mới chuyển vụ án lên Tòa án cấp tỉnh giải quyết và xem xét hủy quyết định đó theo quy định tại điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm nên bị đơn ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 điều 148, khoản 3 Điều 308, điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Khoản 3 điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.



1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản sẽ được quyết định khi vụ án được xét xử lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 300.000<sup>d</sup> ( Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023714 ngày 27/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20/01/2022).

***Nơi nhận:***

- Đương sự (11);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Thuận Nam (1);
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam(1)
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

**Phạm Thị Anh Trang**

