

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH NINH THUẬN

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 23/2025/DS-PT

Ngày: 14/5/2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Được**.

Bà **Trần Thị Thu Hằng**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Mai Ngọc Khương** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận,

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Bà **Huỳnh Thị Hồng Yến** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số: 91/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2025/QĐ-PT ngày 14/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đặng Ngọc P**, sinh năm 1954; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn G, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ hiện nay: Số D N, khu phố G, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Ngọc P gồm:

+ Bà **Đặng Thị Bích N**, sinh năm: 1975; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số F N, khu phố G, phường V, Thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông **Lê Tấn H**, sinh năm: 1962; (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố G, phường T, Thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn: Ông **Lê Ngọc D**, sinh năm 1975; (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- Những Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Thùy T**, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thùy T: Ông **Nguyễn Huy T1**, sinh năm 1988; (Có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Ông **Bình Tô Hà X**, sinh năm 1948; (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện:

Năm 1998, ông P khai hoang 02 thửa đất ở khu vực thôn G, xã P, huyện N (nay là huyện B), đến năm 1999 ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp giấy chứng nhận QSDĐ số I863131 ngày 09/3/1999, diện tích 32.000m² gồm 02 thửa: Thửa diện tích 20.000m² và thửa đất 12.000m², sau khi UBND xã P thành lập tờ bản đồ địa chính của xã, ông đã đăng ký kê khai thửa đất 20.000m² và tách thành 07 thửa là 44, 54, 55 thuộc tờ bản đồ số 72; thửa đất số 48, 53, 236, 237 thuộc tờ bản đồ số 77. Đối với thửa đất 12.000m² ông chưa đăng ký kê khai trong tờ bản đồ của xã P, thửa đất này hiện đang xảy ra tranh chấp giữa ông và vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T (kèm theo hồ sơ), thửa đất có diện tích đất tổng thể là 33.823m² và có vị trí tứ cận: Đông giáp gộp đá; Tây giáp rừng khộp; Nam giáp suối nhỏ; Bắc giáp Trạm kiểm lâm thôn G.

Sau khi khai hoang đất ông đã canh tác trồng bắp và đậu ván được mấy năm, do thời tiết nắng hạn ông đã bỏ hoang từ năm 2014, đến năm 2019 thì phát hiện

vợ chồng ông D lấn chiếm toàn bộ thửa đất để trồng cây ăn trái, ông đã làm đơn đến UBND xã P nhiều lần không thành. Theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đ1, chi nhánh B3 ngày 09/01/2024, yêu cầu ông D, bà T phải trả lại cho ông thửa đất số 7, tờ bản đồ số 78 và thửa đất số 64, tờ bản đồ đại chính số 79, diện tích đất đã đo đạc 11.743,2m² ở khu vực thôn B, xã P theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lê Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T thống nhất trình bày:

Vào năm 2011, vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Bình Tô Hà X ở khu vực thôn B, xã P thửa đất đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSDĐ số I 884626 ngày 23/7/1997 cho ông Bình Tô Hà X có 02 thửa, diện tích 14.000m² và có vị trí tứ cận:

Đông giáp đất ông Đ2 (đã bán cho người khác);

Tây giáp suối cạn;

Nam giáp đất ông Bình Tô Hà B (đã bán cho bà H1);

Bắc giáp đất ông Bình Tô Hà B1 (nay là Trại kiểm lâm G)

Trong quá trình nhận chuyển nhượng đất hai bên có báo cho chính quyền địa phương xã P đến lập biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất vào ngày 17/6/2011, sau đó vợ chồng ông D đã cải tạo và trồng cây ăn trái cho đến nay, thửa đất này không phải là đất của ông Đặng Ngọc P khai hoang, đề nghị Tòa án huyện Bắc Ái căn cứ theo pháp luật giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc P.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Bình Tô Hà B1 trình bày:

Vào năm 1995 ông có khai hoang 01 thửa đất ở thôn B, xã P, huyện B, thửa đất ông khai hoang nằm giáp ranh với đất của ông Đơn Gur Hà L, ông Bình Tô Hà X và bà Đơn Gur Kà H2, hiện nay ông vẫn đang sử dụng thửa đất của mình ổn định. Năm 2011 ông X đã chuyển nhượng thửa đất của ông cho vợ chồng ông D và bà T, diện tích đất và tiền chuyển nhượng bao nhiêu thì ông không biết, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người làm chứng bà Đơn Gur Kà H2 trình bày:

Vào năm 1995 bà cũng khai hoang 01 thửa đất ở thôn B, xã P, diện tích khoảng 20.000m² và gia đình bà sử dụng ổn định đến khoảng năm 2000 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T với giá 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng), thửa đất của bà khai hoang nằm giáp với thửa đất của ông Bình Tô Hà X. Thửa đất hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa ông Đặng Ngọc P và vợ chồng ông D có nguồn gốc, do ông Bình Tô Hà X khai hoang chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, không phải là đất của ông Đặng Ngọc P, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật để giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Đ2 trình bày:

Vào năm 1995, ông có khai hoang 01 thửa đất ở thôn B, xã P, huyện B, thửa đất này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông vẫn đang sử dụng ổn định, thửa đất của ông khai hoang nằm tiếp giáp với thửa đất của ông Bình Tô Hà X. Thửa đất hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa ông Đặng Ngọc P và vợ chồng ông D là do ông Bình Tô Hà X khai hoang chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D, không phải là đất của ông P, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Đ Rót Hà D1 trình bày:

Vào khoảng năm 1995, cha ruột của ông là Bình Tô Hà X có khai hoang 01 thửa đất ở thôn B, thửa đất ông X khai hoang nằm giáp ranh với đất của ông Đơn Gur Hà L, ông Bình Tô Hà B1 và bà Đơn Gur Kà H2. Sau đó ông X chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng ông D, bà T vào năm nào, diện tích, số tiền bao nhiêu thì ông không biết, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Trịnh Văn N1 trình bày:

Vào năm nào thì ông không nhớ, nhưng ông có thấy ông Đặng Ngọc P khai hoang thửa đất ở khu vực thôn B, giáp với thôn B, sau này sự việc xảy ra tranh chấp đất giữa ông P và vợ chồng ông D, bà T như thế nào thì ông không biết, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Đ3 trình bày:

Vào khoảng năm 1996, ông có khai hoang một thửa đất ở thôn B, xã P, cách khu vực đất ông khai hoang khoảng 200m, ông thấy ông Bình Tô Hà X cũng khai hoang một thửa đất để trồng chuối và trồng bắp, trong quá trình ông khai hoang canh tác đất ông không thấy ông Đặng Ngọc P đến khai hoang đất ở khu vực thôn B. Sau đó, ông có nghe ông X đã bán lại thửa đất của ông cho vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T. Thửa đất hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa ông Đặng Ngọc P và vợ chồng ông D là do ông X khai hoang không phải là đất của ông Đặng Ngọc P, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Tăng M trình bày:

Vào khoảng năm 1998 – 1999, ông có đi theo ông Nguyễn Hồng L1 trước đây là cán bộ địa chính của huyện N đo đạc thửa đất cho ông Đặng Ngọc P ở khu vực thôn G, xã P toàn bộ thửa đất là cây rừng hoang chưa có tác động của con người, khi đi qua khu vực này ông có thấy một thửa đất đã khai hoang trước đó để trồng bí và trồng bắp, nhưng không biết thửa đất là của ai. Trong thửa đất của ông P, ông có thấy ông B1 và ông N2 cũng khai hoang, sau này ông B1 đã bán lại thửa đất cho ông và ông bán lại thửa đất này cho vợ chồng ông D và bà T, sau này vợ chồng ông D bán lại thửa đất cho Trạm kiểm lâm thôn G, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Cao Văn T2 trình bày:

Vào khoảng năm 1998, ông có thấy ông Đặng Ngọc P khai hoang một thửa đất ở khu vực giáp ranh với Trạm kiểm lâm thôn G, xã P diện tích đất ông P khai hoang bao nhiêu thì ông không biết rõ, sau này ông có nghe sự việc xảy ra tranh chấp đất giữa ông P và vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T. Ngoài ra, ông không biết gì thêm, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bình Tô Hà X là ông Đảng Tấn T3 trình bày:

Theo trình bày tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 03/11/2023 (BL số 23); biên bản lấy lời khai của đương sự bổ sung ngày 20/6/2024 (BL số 70); và lời trình bày tại biên bản hòa giải ngày 03/11/2023 (BL số 82), biên bản hòa giải ngày 12/7/2024 (BL số 87) và quá trình giải quyết vụ án ông Bình Tô Hà X đã khai:

Nguồn gốc đất trên là do ông khai hoang vào năm 1995 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số I 884626 ngày 23/7/1997, gồm có 02 thửa đất, diện tích 14.000m² và ông đã sử dụng ổn định đến năm 2011 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T thửa đất trồng đào, diện tích 4.000m² có tứ cận như sau: Đồng giáp đất của ông Đ2; Tây giáp suối nhỏ; Nam giáp đất ông Bình Tô Hà B; Bắc giáp đất ông Bình Tô Hà B1.

Trong quá trình chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, ông X có báo chính quyền địa phương xã P đến lập biên bản kiểm tra hiện trạng đất vào ngày 17/6/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông D, bà T đã cải tạo trồng cây ăn trái cho đến nay và khẳng định thửa đất này không phải là đất của ông Đặng Ngọc P. Điều này phù hợp với đơn trình bày về quá trình sử dụng đất và quản lý đất nông nghiệp ngày 21/10/2023 của ông Lê Ngọc D và xác nhận của người làm chứng biết rõ về việc sử dụng đất tại (BL số 77).

Tại các Biên bản lấy lời khai của đương sự vào ngày 03/11/2023 (BL số 62, 64, 66, 68) đối với người làm chứng gồm: Bà Đơn Gur K, ông Đơn Gur Hà L, Đa Rót H và ông Bình Tô Hà B1, tất cả những người này đều khai nhận nguồn gốc đất trên là do ông X khai hoang vào năm 1995 và sử dụng ổn định đến năm 2011 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D và bà T ở khu vực thôn B, sau đó vợ chồng ông D đã đăng ký kê khai thành thửa đất số 7, tờ bản đồ số 78 của xã P, diện tích đo đạc thực tế 11.743,2m².

Công văn số 253/UBND-TH ngày 21/8/2024 của UBND xã P xác nhận thửa đất số 7, tờ bản đồ số 78 và thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 79, diện tích đất đã đo đạc 11.743,2m² tọa lạc ở thôn B, xã P đang xảy ra tranh chấp giữa ông Đặng Ngọc P và vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T có nguồn gốc do ông Bình Tô Hà X khai hoang từ năm 1997 để sản xuất nông nghiệp, đến năm 2011 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D và bà T, sau đó hai người đã trồng các loại cây lâu năm như bưởi, điều, cam, quýt, ... và sử dụng ổn định đến nay.

GCNQSDĐ số I 884626 ngày 23/7/1997 của ông Bình Tô Hà X, diện tích 14.000m² gồm; 01 thửa đất diện tích 10.000m² ở khu vực suối T (thôn B cũ); 01 thửa đất 4.000m² ở thôn B giáp với thôn B, trong đó thửa đất 4.000m² hiện nay là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 78 và thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 79, diện tích đất đã đo đạc 11.743,2m² nằm trong bản đồ địa chính của xã P được đo đạc năm 2013.

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ của UBND huyện N trong quá trình cấp GCNQSDĐ số I 863131 ngày 09/3/1999 cho ông Đặng Ngọc P, diện tích 32.000m² đất được cấp tọa lạc ở thôn B, xã P, nhưng GCNQSDĐ của ông P đất lại được cấp ở thôn G và thửa đất đang xảy ra tranh chấp ở thôn B, xã P nên có mâu thuẫn giữa vị trí thửa đất của ông P đã được cấp GCNQSDĐ và thửa đất đang xảy ra tranh chấp hiện nay. Mặt khác công văn số 141/UBND-KT ngày 04/5/2024 của UBND xã P cũng xác định, từ khi thành lập xã P đến nay các thôn B, Gia É và Bô L2 chưa bị chia tách hay sáp nhập lần nào, vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc P là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Khoản 1, khoản 2 Điều 33, khoản 6 Điều 76 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc P về việc yêu cầu ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả lại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 78 và thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 79, diện tích đất đã đo đạc 11.743,2m² ở thôn B, xã P.

2/ Về án phí: Ông Đặng Ngọc P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do bị bác yêu cầu, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông P đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000040 ngày 10/10/2023, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bác Ái. Ông P đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Ngọc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Về các chi phí tố tụng khác: Ông Đặng Ngọc P đã nộp đủ số tiền 9.850.000 đồng để chi phí cho việc xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc trích lục thửa đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự đối với bản án sơ thẩm.

Ngày 07 tháng 11 năm 2024, nguyên đơn ông Đặng Ngọc P kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 25-10-2024 của Tòa án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kháng cáo:

+ Đơn kháng cáo hợp lệ trong thời hạn nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa.

+ Quan điểm giải quyết:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vị trí, ranh giới thửa đất ông Bình Tô Hà X được cấp giấy chứng nhận dẫn đến chưa có căn cứ xác định diện tích đất hiện nay ông Lê Ngọc D đang canh tác bị ông Đặng Ngọc P tranh chấp có phải đất ông X chuyển nhượng hay không.

Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới là sơ đồ thửa đất ông P cho rằng được đính kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng là thửa đất 12.000m² mà ông P chưa đăng ký cấp đổi. Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi diện tích hơn 14.000m² của hộ ông Bình Tô Hà X làm hồ sinh thái Đ - Vườn Quốc Gia P, những tình tiết này chưa được làm rõ là tài liệu quan trọng có ý nghĩa cho việc chứng minh vị trí đất của ông P cũng như của ông X trước khi chuyển nhượng cho ông D. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ, giải quyết lại vụ án.

Chi phí thẩm định đất giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Phiên tòa được mở lần thứ hai, các đương sự được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quan điểm của Kiểm sát viên.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Ngọc P trong thời hạn, hợp lệ nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận:

[2.1] Người kháng cáo (nguyên đơn) xuất trình các tài liệu mới tại phiên tòa phúc thẩm gồm:

- “Sơ đồ vị trí” 02 thửa đất tại xứ đồng G, xã P, huyện B, họ và tên chủ hộ Đặng Ngọc P; “Sơ đồ vị trí” có các điểm mốc, cự ly cạnh và diện tích thửa thứ nhất là: 8.367m², thửa thứ hai là: 3.416m². Nguyên đơn cho rằng hai thửa đất theo “Sơ đồ vị trí” chính là hai thửa đất số 7 và 64 theo “sơ đồ vị trí thửa đất xảy ra tranh chấp” được Văn phòng Đ1 – chi nhánh huyện B3 đo, vẽ theo kết quả thẩm định đất giai đoạn xét xử sơ thẩm;

- Quyết định thu hồi đất số: 1752/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi 14.713m² đất của hộ ông Bình Tô Hà X để xây dựng công trình hồ S vườn Quốc gia P và cho rằng ông Bình Tô Hà X đã bị thu hồi hết đất nên không có đất để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Ngọc D.

[2.2] Bị đơn tranh luận cho rằng “Sơ đồ vị trí” thửa đất tại xứ đồng G, xã P, huyện B, họ và tên chủ hộ Đặng Ngọc P, sơ đồ vị trí có các điểm mốc, cự ly cạnh và diện tích hai thửa 8.367m² và 3.416m² không có ý nghĩa chứng minh vì không thuộc hai thửa đất bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Bình Tô Hà X.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

Xét chứng cứ chứng minh vị trí, diện tích đất của nguyên đơn

[3.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đặng Ngọc P không có tờ bản đồ không có số thửa, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đã chứng minh phần diện tích đất 20.000m² đã được ông Đặng Ngọc P đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận, tách thửa; phần diện tích 20.000m² không cùng vị trí liền kề với phần diện tích 12.000m² mà ông P chưa đăng ký cấp

đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần diện tích 20.000m² không liên quan đến vụ án này.

[3.2] Phần diện tích 12.000m² chưa có quyết định thu hồi hoặc các quyết định hành chính cá biệt làm mất đi giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Đặng Ngọc P số bìa I 863131 vào sổ cấp số 07480 QSDĐ/64/QĐ/09/3/1999. Ủy ban nhân dân huyện B khẳng định trong hai thửa đất ông Lê Ngọc D đang sử dụng thì sổ quản lý đất đai ông Đặng Ngọc P kê khai đăng ký thửa đất số 64, tờ bản đồ số 79 diện tích 5.665,8m².

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp tài liệu mới là: “Sơ đồ vị trí” được đính kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Đặng Ngọc P số bìa I 863131 vào sổ cấp số 07480 QSDĐ/64/QĐ/09/3/1999. Hai thửa đất theo tài liệu mới có diện tích tương đồng với diện tích thửa đất số 7, tờ bản đồ số 78 và thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 79 do Văn phòng Đ1 – Chi nhánh huyện B3 đo, vẽ ngày 22/02/2024 (đang tranh chấp). Đây là tài liệu mới chưa được thẩm tra, xác minh cũng như chưa được xác định vị trí trên thực địa hiện nay để đối chiếu các điểm mốc, ranh giới và diện tích có trùng khớp với các điểm mốc, ranh giới hai thửa đất số 7, tờ bản đồ số 78 và thửa đất số 64, tờ bản đồ địa chính số 79 do Văn phòng Đ1 – Chi nhánh huyện B3 đo, vẽ ngày 22/02/2024 hay không. Tòa án cấp sơ thẩm cần yêu cầu cơ quan quản lý nhà nước về đất đai huyện B đối chiếu “Sơ đồ vị trí” (tình tiết mới do nguyên đơn cung cấp) với bản đồ địa chính qua các thời kỳ của huyện N (cũ) và huyện B để xác định chính xác các thửa đất của ông Bình Tô Hà X được cấp giấy chứng nhận sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Ngọc D cũng như xác định chính xác các thửa đất ông Đặng Ngọc P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì các đương sự cũng thừa nhận năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện B đã đo, vẽ, lập bản đồ địa chính các xã của P; đồng thời làm rõ tài liệu mới có thỏa mãn các thuộc tính của chứng cứ hay không từ đó vận dụng quy định tại các Điều 93, 94, 95 của Bộ luật tố tụng dân sự để đánh giá chứng cứ, giải quyết vụ án. Mặt khác, cũng cần làm rõ thời điểm ban hành “Sơ đồ vị trí”, thời điểm ban hành “Sơ đồ vị trí” trước hay sau thời điểm ông Đặng Ngọc P được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa I 863131 vào sổ cấp số 07480 QSDĐ/64/QĐ/09/3/1999.

Xét chứng cứ chứng minh vị trí, diện tích đất của bị đơn

[3.4] Vợ chồng ông Lê Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thùy T xác định hai thửa đất nhận chuyển nhượng của ông B2 Tô Hà X là 14.000m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số I 884626, do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 23/7/1997 cho ông Bình Tô Hà X, có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Đ2 (đã bán cho người khác); Tây giáp suối cạn; Nam giáp đất ông Bình Tô Hà B (đã bán cho bà H1); Bắc giáp đất ông Bình Tô Hà B1 (nay là Trại kiểm lâm G). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho vườn Quốc gia P (Trại Kiểm lâm thôn G) thửa đất số 10, tờ bản đồ số “00” đính kèm sơ đồ thửa đất (các bút lục số: 204, 205), hướng Tây giáp suối nhỏ. Sơ đồ thửa đất Trại Kiểm lâm Gia É có tọa độ điểm mốc, cạnh, ranh giới và diện tích cụ thể, đồng thời hướng Tây thửa đất vẫn có dòng suối nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu cơ quan chuyên môn dùng tọa độ, ranh và mốc giới theo sơ đồ thửa đất Trại Kiểm lâm Gia É làm căn cứ từ đó xác định ranh giới, vị trí đất vợ chồng ông D, bà T nhận chuyển nhượng của ông X có hướng Bắc giáp Trại kiểm lâm G; hướng Tây giáp suối để xác định vị trí đất của ông Bình Tô Hà X đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Ngọc D cũng như xác định vị trí đất của ông Đặng Ngọc P.

[3.5] Quyết định số: 1752/QĐ-UBND, ngày 05/12/2013, của UBND huyện B (Quyết định số: 1752) thu hồi của hộ gia đình ông Bình Tô Hà X 14.713m² đất để xây dựng công trình hồ S, Vườn Quốc gia P gồm 13.255m² đất trồng cây hàng năm khác (BHK) vị trí 4 và 1.458m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm (LNC). Như vậy, diện tích đất bị thu hồi theo Quyết định số: 1752 có phải là diện tích hộ ông Bình Tô Hà X được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa I 884626, vào sổ cấp số: 7065 QSDĐ/QĐ/UB-23/7/97 hay không thì cũng chưa được làm rõ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập sơ đồ, vị trí đất bị thu hồi theo quyết định số: 1752 để làm rõ diện tích đất hộ ông X bị thu hồi có phải diện tích hai thửa đất ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

[4] Từ những căn cứ, phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh những tình tiết mới quan trọng, có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên VKSND tỉnh Ninh Thuận, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thêm chứng cứ mới đảm bảo việc giải quyết vụ án được toàn diện, khách

quan (**hủy vụ án thuộc trường hợp khách quan**). Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định đúng và đưa đầy đủ người tham gia tố tụng trong trường hợp đất cấp cho hộ gia đình là vợ - chồng cũng như hộ gia đình gồm những thành viên khác có chung quyền sử dụng đất.

[5] Đối với chi phí tố tụng cũng như án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Chi phí thẩm định giai đoạn xét xử phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu và đã được tất toán (nộp đủ).

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 308 khoản 3; Điều 313 khoản 6 BLTTDS

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 25-10-2024 của Tòa án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bác Ái thụ lý, giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chi phí tố tụng được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Ông Đặng Ngọc P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (14/5/2025)./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận;

- Tòa án nhân dân huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận;

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bác Ái;

- Các Đương sự;

- Phòng TTKT&THA;

- Phòng HCTP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên

- Lưu: Hồ sơ, án văn.