

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 26/2025/DS-PT

Ngày: 30-5-2025

Vụ Đòi lại quyền sử dụng do bị
lấn, chiếm; tháo dỡ vật kiến
trúc; di dời cây trồng trên 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:

Bà Trần Thị Diệu

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đỗ Thành Trung** – 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.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm; tháo dỡ vật kiến trúc, di dời cây trồng trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2025/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1982; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: F, Á, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 57/52 H, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T:

Ông Văn Chí T1, sinh năm 1989 (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2023, số Công chứng: 002984 quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HĐGD; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T:

Ông Bùi Văn M, Luật sư Công ty L4; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: P.303 Tòa nhà T, A Đ, phường T, Quận A Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Hữu T2, sinh năm: 1973; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Kiêm H, sinh năm: 1983; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: F, Á, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Kiêm H:

Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1982; có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: F, Ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 57/52 H, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm: 1973;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Xuân L:

Ông Huỳnh Hữu T2, sinh năm: 1973; có mặt tại phiên tòa.

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

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Hữu T2, có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn – ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Vào năm 2018, thông qua bà con tại Ninh Thuận giới thiệu nên ông đã nhận chuyển nhượng QSD của ông Nguyễn Phi L1 toàn bộ các thửa đất số 402, 403, 441 và thửa 447 tờ bản đồ số 04, tổng diện tích là 1581,0m² giá nhận chuyển nhượng là 495.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện T (thửa 447 không nằm trong phần đất tranh chấp). Thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông L1 đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 991650 ngày 20/11/2009 và số CO 711212 ngày 18/12/2018. Trước khi chuyển nhượng đất, cả ông và ông L1 có đi ra thực địa chỉ đất, coi đất và chỉ cả ranh giới đông tây tứ cận. Đến khi hai bên làm giấy tờ và giao tiền thì ông L1 tiếp tục dẫn ông ra thực địa chỉ toàn bộ vị trí đất thêm một lần nữa rồi hai bên mới làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận. Lúc hai bên chuyển nhượng, trên toàn bộ thửa đất có vài cây dừa, và các loại cây mọc dại. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông L1 các thửa đất nêu trên, ông đã làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã làm thủ tục hợp cả các thửa đất gồm thửa 402, 403, 441 thành thửa đất số 677. Sau đó ông tiếp tục hợp thửa đất số 677 và thửa đất số 447 thành thửa đất số 678 với tổng diện tích là 1581,0m². Sau đó ông tiếp tục làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đối thửa đất số 678, đồng thời tách thành nhiều thửa bao gồm các thửa 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695 và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đối các thửa đất trên.

Sau khi tách thửa xong thì ông cắm các cột mốc để xác định ranh giới đất theo hàng rào để bảo vệ đất. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có 01 cái mương (mương nội bộ), tuy nhiên trên giấy chứng nhận không thể hiện trên đất có mương này. Sau đó thì dịch Covid 19 bùng phát nên ông không có điều kiện ra coi đất. Đến năm 2023 sau khi ông quay lại coi đất thì thấy ông Huỳnh Hữu T2 chiếm luôn phần đất thuộc một phần các thửa đất số 685, 686, 687, 688. Sau đó ông có nhiều lần liên hệ với ông L1 thì ông L1 có nói lại toàn bộ thửa đất của ông L1 đã chuyển nhượng lại cho ông nên ông L1 không có ý kiến gì, vì vậy ông đã nộp đơn ra Ủy ban xã P và sau đó khởi kiện ra Tòa án. Ông xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông Nguyễn Thanh T khởi kiện:

+ Buộc vợ chồng ông Huỳnh Hữu T2 phải giao trả cho ông toàn bộ thửa đất mà vợ chồng ông T2 đã lấn chiếm theo diện tích đo đạc thực tế là 261m² thuộc thửa đất số 751 (hợp từ một phần thửa đất số 685, 686, 687, 688) tờ bản đồ số 04 xã P, theo Trích lục bản đồ địa chính số 843/2024 ngày 06/6/2024 của Văn phòng Đ2 – CN huyện T.

+ Trước đây ông có yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Hữu T3 phải di dời và tháo dỡ toàn bộ hàng rào, cây trồng trên thửa đất trên để trả đất lại cho ông. Tuy nhiên, hiện nay do trên đất không có vật kiến trúc mà chỉ có các cây trồng bao gồm cây dừa và cây chuối. Vì vậy ông đồng ý hoàn trả giá trị cây dừa và cây chuối cho vợ chồng ông Huỳnh Hữu T2 theo biên bản định giá của Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Huỳnh Hữu T2 phải giao trả cho vợ chồng ông toàn bộ thửa đất mà vợ chồng ông T2 đã lấn chiếm theo diện tích đo đạc thực tế là 261m² thuộc thửa đất số 751 (hợp từ một phần thửa đất số 685, 686, 687, 688) tờ bản đồ số 04 xã P, theo Trích lục bản đồ địa chính số 843/2024 ngày 06/6/2024 của Văn phòng Đ2 – CN huyện T.

+ Vì hiện nay trên đất tranh chấp vẫn còn tồn tại các tài sản là rào tạm bằng lưới B40 và cây trồng nên ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T2 phải di dời hàng rào tạm bằng lưới B40 và các tài sản là cây trồng trên phần đất tranh chấp để giao trả đất cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, để thuận lợi cho việc thi hành án nên ông đồng ý hỗ trợ cho ông T2 giá trị tài sản trên đất là 10 cây dừa và 04 cây chuối đang thu hoạch theo giá mà Hội đồng định giá đã tiến hành định giá. Đối với hàng rào tạm bằng lưới B40 ở hướng tây thì đây là hàng rào tạm, không còn giá trị sử dụng, nhưng ông vẫn đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông T2 3.000.000 đồng.

+ Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa – Bị đơn ông Huỳnh Hữu T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà hiện nay ông Nguyễn Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông trả lại là do hợp tác xã N2 cấp cho cha ông là Huỳnh Văn N vào khoảng năm 1985. Sau khi nhận đất thì cha ông là người trực tiếp canh tác, chủ yếu là trồng nho. Cha ông sử dụng ổn định từ năm 1985. Từ lúc nhận đất canh tác cho đến nay gia đình ông vẫn canh tác trên thửa đất đó, tuy nhiên chưa thực hiện việc đăng ký quy chủ sử dụng đất. Việc sử dụng đất đều có ranh rào ổn định, đất của gia đình ông và đất của ông Nguyễn Phi L1 (chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T) cách nhau bởi một cái mương. Mương này trước đây do nhà nước đào từ rất lâu, trước đây nó là một cái mương đất rộng khoảng 03 mét, tuy nhiên sau đó khi nhà nước xây thành mương bê tông thì cái mương này bị thu hẹp diện tích như hiện nay (mương này có tên gọi là mương Ma San). Việc sử dụng đất của gia đình ông tại địa phương đều được mọi người chứng kiến, trên đất được gia đình ông trồng cây dừa vào khoảng năm 1990 và đến khoảng năm 2017 thì tiếp tục trồng dừa và hiện nay cây dừa đang cho thu hoạch. Liên kề với thửa đất của nhà ông là đất của ông Nguyễn Phi L1, đất của ông L1 trước đây có nguồn gốc là của Võ Văn H1, sau đó ông H1 chuyển nhượng cho ông

Nguyễn Văn T4, đến khoảng năm 1999 thì ông T4 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Phi L1 và đến năm 2018 thì ông L1 chuyển nhượng cho ông T. Cả ông H1, ông T4, ông L1 đều có quá trình sử dụng trên thửa đất này và đều chứng kiến việc sử dụng thửa đất trên của gia đình ông, không có ai tranh chấp vì ranh rào ổn định và cách nhau bằng một cái mương chia cách hai bên. Đến khoảng năm 2023 thì ông T tới gặp ông và yêu cầu ông phải chặt bỏ cây dừa và trả lại đất cho ông T nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ông xác định là thửa đất trên được gia đình sử dụng ổn định từ năm 1985 cho đến nay. Trước đây Hợp tác xã có cấp cho gia đình ông thửa đất 440 (liền kề gần đất tranh chấp) mà hiện nay ông đang sinh sống. Nhưng do tại thời điểm đó thửa đất 440 này bao quanh là mương nước, gia đình ông không có lối đi nên hợp tác xã đã cấp luôn cho nhà ông thửa đất đang tranh chấp như hiện nay để thuận tiện cho việc đi lại. Ông không biết thửa đất trên được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phi L1. Tại thời điểm ông L1 sang nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh T ông không chứng kiến, ông không biết hai bên có ra thực địa đo đạc, chỉ đất hay không. Tại thời điểm ông T hợp thửa, tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất thì ông cũng không biết. Quá sử dụng đất thì ông có nói với cha ông về việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nhưng do cha ông bận công tác, với lại diện tích đất không đáng kể, đồng thời việc sử dụng ổn định, canh tác thường xuyên không bỏ hoang, việc sử dụng đất đều được mọi người xung quanh biết nên cha ông không thực hiện thủ tục đăng ký kê khai. Trên đất tranh chấp hiện nay có 10 cây dừa đang thu hoạch và 04 cây chuối. Ngoài ra ở mặt đường chỗ hàng rào còn có 02 cây dừa, ở hướng tây của thửa đất có hàng rào tam bằng lưới B40. Toàn bộ cây dừa, cây chuối và rào B40 do gia đình ông tạo lập.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T, vì thửa đất này là thửa đất của gia đình ông canh tác ổn định từ năm 1985. Đối với tài sản trên đất ông không có ý kiến gì.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía nguyên đơn – Bà Trần Thị Kiêm H:

Ông Nguyễn Thanh T trình bày: Ông là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kiêm H (là vợ ông), vì vậy lời trình bày của ông cũng là ý kiến của bà Trần Thị Kiêm H.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn – Bà Nguyễn Thị Xuân L:

Ông Huỳnh Hữu T2 trình bày: Ông là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Xuân L – Bà Nguyễn Thị Xuân L là vợ ông, vì vậy lời trình bày của ông cũng là ý kiến của bà Nguyễn Thị Xuân L.

Tại bản án sơ thẩm số 40/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Ninh Thuận đã tuyên:

Căn cứ vào: Điều 5, Điều 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100 luật đất đai 2013, Điều 137 luật đất đai 2024; các Điều 105, 115, 163 và 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Huỳnh Hữu T2 về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất.

- Buộc vợ chồng ông Huỳnh Hữu T2 phải giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T thửa đất số 751 tờ bản đồ số 04 xã P và các tài sản trên đất bao gồm 10 cây dừa, 04 cây chuối đang thu hoạch và hàng rào lưới B40. Thửa đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 751 tờ bản đồ số 04 với diện tích 261,0m² được xác định bởi các điểm mốc (14,15,16,17,4,5,6,18) tại Trích lục bản đồ địa chính số 843/2024 ngày 06/6/2024 của Văn phòng Đ2 – C1.

- Ghi nhận việc ông Nguyễn Thanh T tự nguyện hỗ trợ giá trị tài sản trên đất, bao gồm 10 cây dừa, 04 cây chuối đang thu hoạch và hàng rào lưới B40 cho vợ chồng ông Huỳnh Hữu T2 tổng số tiền là 21.680.000đ (*hai mươi một triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng*).

- Vợ chồng ông Nguyễn Thanh T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm 10 cây dừa, 04 cây chuối đang thu hoạch và hàng rào lưới B40.

* *Về chi phí định giá tài sản:* Buộc ông Huỳnh Hữu T2 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T chi phí đo đạc định giá là 5.221.000đ (*năm triệu, hai trăm hai mươi một nghìn đồng*).

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, bị đơn ông Huỳnh Hữu T2 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Hữu T2 trong thời hạn nên được xem xét, giải quyết.

- Đường lối giải quyết vụ án:

+ Thửa đất số 402 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Phi L1 từ trước đến nay hộ gia đình ông Huỳnh Văn N sử dụng không ai tranh chấp; trồng cây Táo, N1 và hiện nay trồng D. Thửa đất số 402 và 403 được ngăn cách bởi mương dẫn nước Ma San tồn tại từ trước năm 1985 hiện nay vẫn đang hoạt động. Các chủ sử dụng đất liền kề cũng như chủ sử dụng đất thửa 402 trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi L1 là các ông Võ Văn H1, Nguyễn Văn T4 đều thừa nhận không có quyền sử dụng thửa đất số 402. Ông Nguyễn Phi L1 cho rằng không có quyền đối với thửa đất số 402 và không chuyển nhượng thửa đất số 402 cho ông Nguyễn Thanh T. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông Nguyễn Phi L1 có chuyển nhượng thửa đất số 402 cho ông Nguyễn Thanh T hay không, chưa làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi L1 bao gồm thửa 402 và mương dẫn nước Ma San có hợp pháp hay không và không đưa vợ chồng ông Nguyễn Phi L1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Thửa đất số 402 được Hợp tác xã giao cho hộ gia đình ông Huỳnh Văn N sử dụng 01 phần diện tích làm đường đi, phần còn lại tiếp giáp mương nước hộ gia đình phát dọn, cải tạo để sử dụng trồng cây Nho, cây T5 và hiện nay là cây D – hộ ông N là người trực tiếp sử dụng đất liên tục ổn định không ai tranh chấp ranh giới nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Phi L1 và ông L1 chuyển nhượng cho ông T. Sau đó, ông T2 lần chiếm là không đúng diễn biến khách quan và chứng cứ trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của ông Huỳnh Văn N là vợ và các con ông N vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Vì vậy, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Thủ tục tố tụng

[1.1] Phiên tòa được mở lần thứ hai, các đương sự có mặt tại phiên tòa.

[1.2] Kháng cáo của ông Huỳnh Hữu T2 trong thời hạn, hợp lệ nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không đồng ý thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận:

[2.1] Bị đơn (người kháng cáo tranh luận): Thừa đất số 402 (hiện nay là thửa 751 do ông Nguyễn Thanh T nhập và tách thửa), tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận do Hợp tác xã cấp cho hộ gia đình ông Huỳnh Văn N (Cha của ông Huỳnh Hữu T2); từ trước đến nay hộ gia đình ông N sử dụng trồng Nho, T5; phần diện tích tiếp giáp hàng rào nhà ông Trịnh Văn Đ dùng làm đường đi. Thửa đất số 402 với thửa đất 403 (Thửa 403 của gia đình ông Võ Văn H1); hai thửa đất 402 và 403 được ngăn cách bởi mương dẫn nước M, ông Võ Văn H1 từ trước đến nay không sử dụng thửa đất số 402. Sau đó, ông Võ Văn H1 chuyển nhượng thửa đất số 403 cho ông Nguyễn Văn T4 (bằng giấy tay khi ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau thời gian sử dụng, ông Nguyễn Văn T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi L1. Ông Nguyễn Phi L1 cũng không sử dụng thửa đất 402. Sau đó, ông Nguyễn Phi L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T. Cho đến thời điểm ông T tranh chấp cho rằng ông Tấn L2, chiếm thửa đất số 402 thì gia đình ông T2 vẫn đang sử dụng thửa đất số 402, tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

[2.2] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thanh T tranh luận: Thửa đất số 402 tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận có nguồn gốc: Ông Nguyễn Phi L1 được cấp giấy chứng nhận chung các thửa đất số: 402, 403, 441 và thửa 774 sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T. Ông T được ông L1 chỉ ranh giới đất trên thực tế nhưng thời điểm đó mương nước có nhiều cây, cỏ mọc um tùm nên phía ông T cũng không phát hiện sự tồn tại của mương nước. Vì ở xa nên ông T chưa canh tác đất, sau này ông T phát hiện ông

Huỳnh Hữu T2 trồng cây Dừa trên đất nên mới tranh chấp, khởi kiện. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T xin nhập thửa và tách thửa đất nên thửa đất số 402 hiện nay là thửa số 751 tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hữu T2

[3.1] Thửa đất số 403, tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận do ông Võ Văn H1 là người sử dụng đầu tiên sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T4 và ông T4 chuyển nhượng chuyển cho ông Nguyễn Phi L1. Việc chuyển nhượng bằng giấy tay, các bên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các ông H1, T4, L1 đều thừa nhận quá trình sử dụng đất thửa số 403 nằm về hướng Nam của mương dẫn nước Ma San (mương nước được hình thành trước năm 1985 và tồn tại đến hiện nay) còn hướng Bắc của mương nước Ma San là thửa đất số 402 do gia đình ông Huỳnh Văn N (cha của ông Huỳnh Hữu T2) được Hợp tác xã giao một phần diện tích làm đường đi để vào thửa đất số 440. Phần diện tích làm đường đi tiếp giáp thửa đất của ông Trịnh Văn Đ. Phần diện tích còn lại của thửa 402 giáp bờ mương Ma San được gia đình ông Huỳnh Văn N cải tạo trồng Táo, N1 từ năm 1997, sau đó trồng Dừa cho đến nay, không ai tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 402 về diện tích cũng như ranh giới vì đã có mương dẫn nước Ma San ngăn cách. Những tình tiết này được chứng minh tại các bút lục số: 122, 123, 124, 125, 130. Như vậy, tài liệu, chứng cứ từ thời điểm xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Phi L1 là người sử dụng đất sau cùng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa: 402, 403, 441 tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 991560 vào sổ cấp CH 00015 ngày 20/11/2009, nhưng người trực tiếp sử dụng thửa đất số 402 tờ bản đồ số 04 là hộ gia đình ông Huỳnh Văn N (cha của ông Huỳnh Hữu T2).

[3.2] Kết quả thẩm định đất của Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm phù hợp lời khai của các chủ sử dụng đất liên kế như phân tích tại mục [3.1]. Giai đoạn xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin hiện nay không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn Phi L1 đối với các thửa đất số: 402, 403, 441 tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T (bút lục số: 272). Giai đoạn xét xử sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện dẫn đến chưa xem xét ông Nguyễn Phi L1 có đăng ký, kê khai thửa đất số 402 hay không và ông Nguyễn Phi L1 có chuyển nhượng thửa đất số 402 cho ông Nguyễn Thanh T hay không trong khi hộ gia đình ông Huỳnh Văn N (cha ông Huỳnh Văn T6) sử dụng

thửa đất số 402 liên tục, công khai không bị ai tranh chấp về diện tích, ranh giới. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Nguyễn Phi L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[3.3] Ông Huỳnh Văn N là người được Hợp tác xã giao một phần diện tích thửa đất 402 làm đường đi, phần còn lại gia đình ông Huỳnh Văn N cải tạo, sử dụng canh tác trồng cây T5, N1, D không ai tranh chấp từ năm 1997 cho đến hiện nay. Ông Huỳnh Văn N chết, vợ ông N là bà Trần Thị Ba C các con Huỳnh Hữu T2, Huỳnh Hữu Đ1, Huỳnh Hữu P, Huỳnh Thị Tuyết H2, Huỳnh Hữu P1 là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[3.4] Ông Võ Văn H1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T4, ông T4 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Phi L1, ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 402 được cấp cho ông Nguyễn Phi L1 nhưng ông L1 vẫn khẳng định không sử dụng và không có quyền đối với thửa đất số 402 tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Chứng cứ trong hồ sơ vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng minh thực tế từ năm 1997 đến nay gia đình ông Huỳnh Văn N vẫn đang sử dụng thửa đất số 402 tờ bản đồ số 04 thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Thửa đất số 402 được ngăn cách với thửa đất 403 bởi mương dẫn nước Ma San (tồn tại trước năm 1985) nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Huỳnh Hữu T2 là con của ông Huỳnh Văn Ngọc L3, chiếm thửa đất của ông Nguyễn Thanh T là không đúng; buộc vợ chồng ông Huỳnh Hữu T2 trả thửa đất số 402 (nay là thửa số 751) tờ bản đồ số 04 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ và các con ông Huỳnh Văn N. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục những thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng của bản án sơ thẩm.

[3.5] Việc đánh giá chứng cứ, đường lối giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm không đảm bảo nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm. Vì vậy, 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, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại thu thủ tục chung.

[4] Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần chi phí tố tụng cũng như án phí sơ thẩm.

[5] Chi phí tố tụng; án phí phúc thẩm:

Chi phí tố tụng người kháng cáo tự nguyện chịu đã nộp đủ và tất toán.

Tòa án hủy bản án sơ thẩm nên ông Huỳnh Hữu T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 308 khoản 3; Điều 310, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Hữu T2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 23-12-2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết lại theo thủ chung do Bộ luật tố tụng dân sự quy định kể cả phần án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm.

- Chi phí tố tụng (thẩm định đất) giai đoạn phúc thẩm người kháng cáo tự nguyện chịu đã nộp đủ và tất toán.

- Ông Huỳnh Hữu T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả: 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004840 ngày 06/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30/5/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng TTr - KTNV và THA;
- Phòng HCTP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn.

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

Hàng Lâm Viên