

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 185/2025/DS-PT

Ngày: 19-9-2025.

V/v: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DÂN NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu.

Các Thẩm phán: Ông Hàng Lâm Viên.

Ông Trần Minh Thật.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Văn Nghị - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 208/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2025/QĐ-PT ngày 05/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn C (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

Bà Nguyễn Thị Kim Á, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm: 1978. (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Dạ T1, sinh năm: 1972. (có mặt)

Ông Nguyễn Phúc T2, sinh năm: 1983. (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Mộng T3, sinh năm: 1992. (vắng mặt)

Ông Nguyễn Phúc T4, sinh năm: 1985. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Kim Á, sinh năm: 1954. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Khắc H, sinh năm: 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Số I đường H, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàng T5, sinh năm: 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Bình P, sinh năm: 1995 (theo giấy ủy quyền ngày 10/7/2023). (có mặt)

Địa chỉ: Lô T, đường H, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm: 1978. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Dạ T1, sinh năm: 1972. (có mặt)

3. Ông Nguyễn Phúc T2, sinh năm: 1983. (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Mộng T3, sinh năm: 1992. (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Phúc T4, sinh năm: 1985. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Khánh Hòa.

Ông T, bà T1, ông T2, bà T3, ông T4 cùng ủy quyền cho ông Lê Khắc H, sinh năm: 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Số I đường H, xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:**

Bà Nguyễn Thị Mai T6, sinh năm: 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Khánh Hòa.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

Ông Trần Văn H1, sinh năm: 1970 (vắng mặt)

Bà Trần Thị H2, sinh năm: 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2: Ông Trương Hồng P1, sinh năm: 1997 theo giấy uỷ quyền ngày 4/8/2023. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện N.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Bạch Thị Như T7, Phó Trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện N (Theo giấy uỷ quyền ngày 27/2/2025).

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã P, tỉnh Khánh Hòa. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn C (đã chết) và bà Nguyễn Thị Kim Á trình bày:

Vào năm 1992 Hợp tác xã P3 có cấp cho hộ gia đình ông bà thừa đất số 615, tờ bản đồ 25 xã P diện tích 2.349m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/1999 mang ký hiệu K 885949 mang tên Nguyễn C (chồng bà Á). Bà Á cho ông H1 mượn canh tác, hai bên thỏa thuận bằng miệng khi ông H1 làm đóng thuế cho hợp tác xã, khi nào gia đình cần lấy lại làm, đến khi gia đình bà Á có nhu cầu canh tác đến kiểm tra đất thì thấy đất ông Nguyễn Hoàng T5 đang quản lý canh tác, gia đình bà Á yêu cầu ông T5 giao trả lại nhưng ông T5 không đồng ý trả; ông T5 nói đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn C đã chết, bà Á và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm ông (bà) yêu cầu ông T5 giao trả lại thửa đất trên cho gia đình bà canh tác.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu tại cấp sơ thẩm. Xác định thửa 615 có nguồn gốc là do HTX giao khoán cho hộ ông C. Xác định tất cả các thửa đất của hộ ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất ghi trong biên bản thu hồi ruộng của hộ Võ Văn N lập ngày 26.8/1995 là một thửa đất khác gần với thửa 615 chứ không phải thửa 615 đang tranh chấp hiện nay. Việc ông C cho vợ chồng ông H1, bà H2 mượn đất hai bên không làm giấy tờ, không thỏa thuận thời gian cho mượn, không có người

làm chứng về việc cho mượn. Từ khi ông C cho vợ chồng ông H1, bà H2 mượn đất đến nay thì hộ ông C đều sinh sống tại địa phương đến năm 2016 thì mới biết ông T5 canh tác thửa 615.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T5 trình bày:

Vào năm 2013 vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Trần Thị H2 có sang nhượng cho vợ chồng ông diện tích 2.200m² đất với giá tiền 22.000.000 đồng, khi sang nhượng có nhờ bà Nguyễn Thị Lệ H3 viết dùm giấy sang nhượng có sự chứng kiến của vợ chồng ông H1, bà H2 và ông T5, người viết giấy sang nhượng dùm là bà Nguyễn Thị Lệ H3 và tất cả cùng ký vào giấy sang nhượng, giấy sang nhượng làm 01 bản bên bà T6, ông T5 giữ và bên vợ chồng ông H1, bà H2 có giao cho ông T5 01 đơn xác nhận của Hợp tác xã P3, giấy xác nhận có nội dung: “ông C thiếu nợ Hợp tác xã nên Hợp tác xã thu hồi ruộng và chuyển giao cho ông Trần Văn H1”, nên ông H1, bà H2 sang nhượng lại cho vợ chồng bà canh tác.

Diện tích đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa 615, diện tích 2.349m², thuộc tờ bản đồ 25 xã P, huyện N.

Nay vợ chồng ông C, bà Á kiện đòi lại đất bà T6, ông T5 không đồng ý trả và bà T6, ông T5 cho rằng ông, bà đã sang nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông H1, bà H2 và có xác nhận của Hợp tác xã P3.

Bà T6 còn cho biết trong thời gian canh tác do ruộng trũng nên gia đình bà có thuê xe chở đất nung ruộng và bà yêu cầu Tòa xem xét buộc nguyên đơn trả lại tiền bà thuê xe chở đất số tiền 23.400.000 đồng.

Ngày 02/8/2023 ông Nguyễn Hoàng T5 có đơn yêu cầu phản tố: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1, bà H2 ký kết với ông vào năm 2013”.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 615, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã P cho ông (T5); yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị Kim Á đối với thửa 615, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã P.

Tại cấp phúc thẩm đại diện hợp pháp của ông T5 trình bày:

Ông T5 nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông H1, bà H2 năm 2013, do đất chũng nên vợ chồng ông T5 mới thuê người đổ đất để cải tạo như hiện trạng hiện nay. Ông T5 canh tác từ năm 2013 cho đến năm 2020 ông C mới tranh chấp.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Trần Thị H2 do người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hồng P2 trình bày:

Năm 1992 vợ chồng bà có thuê đất của bà Á, ông C diện tích 2.200m², giá tiền 1.500.000 đồng, thời gian thuê đất là 3 năm từ năm 1992; hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có làm giấy tờ.

Khi thuê xong vợ chồng bà chưa làm thì Hợp tác xã P3 đến đòi thu hồi đất lý do vợ chồng bà Á, ông C thiếu nợ của Hợp tác xã số tiền 2.100.000 đồng chưa trả, Hợp tác xã yêu cầu vợ chồng bà đóng thuế thay cho vợ chồng ông C, bà Á số tiền 2.100.000 đồng thì Hợp tác xã thu ruộng của ông C, bà Á giao cho vợ chồng bà canh tác và Hợp tác xã yêu cầu vợ chồng ông C, bà Á trả lại số tiền 1.500.000 đồng tiền thuê đất cho ông, bà.

Vợ chồng bà canh tác cho đến năm 2013 sang nhượng diện tích 2.200m² đất trên cho ông T5 canh tác với số tiền 22.000.000 đồng.

Khi sang nhượng cho ông T5 vợ chồng bà có nhờ bà Nguyễn Thị Lệ H3 người ở Thôn P, xã P viết 1 giấy viết tay nội dung là: “giấy sang nhượng đất” ông T5 ký bên người mua đất, vợ chồng ông H1, bà H2 ký bên người sang nhượng, bà H3 ký bên phần người làm chứng, giấy sang nhượng lập có 01 bản giao bên ông T5 giữ và ông T5 nộp tại Tòa.

Bà H2 xác nhận giấy sang nhượng đất của ông T5 nộp tại Tòa án có chữ ký, chữ viết tên vợ chồng bà và chữ ký, chữ viết của người làm chứng tên H3 là đúng.

Ngày 04/8/2023 vợ chồng ông H1, bà H2 có đơn yêu cầu độc lập: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông Nguyễn Hoàng T5 ký kết vào năm 2013”.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 615, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã P đối với ông T5; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị Kim Á.

Đại diện hợp pháp của ông H1, bà H2 trình bày:

Ông H1, bà H2 xác định ông bà thuê ruộng của ông C, bà Á, sau đó ông C, bà Á nợ thuế của HTX vì vậy HTX buộc ông H1, bà H2 trả nợ thuế thay cho ông C, bà Á và thu hồi ruộng của ông C, bà Á giao cho ông H1, bà H2 canh tác và sau khi giao từ năm 1995 cho đến nay các cơ quan chức năng có thẩm quyền không có bất cứ một quyết định nào thu hồi thửa 615 đối với ông H1, bà H2.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện N trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn C tại thửa đất số 615, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã P thực hiện theo quy định tại Luật đất đai năm 1993; Nghị định số 64 – CP ngày 27/9/1993 của chính phủ, Nghị định 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ.

Tại Bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa), quyết định:

Căn cứ Điều 131; Điều 132; Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013. Điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 "hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí"; Căn cứ vào văn bản hướng dẫn của toà án nhân dân tối cao Mục II giải đáp số: 02/GĐ - TANDTC, ngày 19/9/2016.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của hộ bà Nguyễn Thị Kim Á về yêu cầu ông Nguyễn Hoàng T5, bà Nguyễn Thị Mai T6 trả lại tài sản là đất.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hoàng T5, bà Nguyễn Thị Mai T6 phải giao trả cho hộ bà Nguyễn Thị Kim Á thửa đất 615, tờ bản đồ 25, diện tích 2.349 m², bản đồ địa chính xã P đứng tên ông Nguyễn C do UBND huyện N cấp vào ngày 11/10/1999; (Theo Hội đồng định giá trị giá 77.517.000 đồng, thửa đất này hiện vợ chồng ông T5, bà T6 đang quản lý canh tác).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H1, bà Trần Thị H2 về: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông Nguyễn Hoàng T5 ký kết vào năm 2013”; về: “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 615, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã P đối với ông T5”, vì không có căn cứ.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng T5 về: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1, bà H2 ký kết với ông vào năm 2013”; về: “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 615, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã P cho ông (T5)”; vì không có căn cứ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim Á phải hoàn trả cho ông T5, bà T6 tiền cải tạo ruộng số tiền 13.400.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H1, bà Trần Thị H2 với ông Nguyễn Hoàng T5 theo giấy có đầu đề: “Giấy sang nhượng đất và có nội dung cam đoan kể từ ngày 15/5/2013” bị vô hiệu.

- Không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Trần Thị H2 với ông Nguyễn Hoàng T5; Vì tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của ông H1, bà H2 và đại diện theo uỷ quyền của ông T5 không yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, quyền, nghĩa vụ các bên thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/5/2025, ông Nguyễn Hoàng T5 kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Trần Thị H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm:

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn vì hộ gia đình ông C là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 615, đã được cấp GCNQSDĐ đúng quy định. Ông C, bà Á chỉ cho ông H1, bà H2 mượn, không cho thuê hay chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của ông T8, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong hạn luật định là hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, người làm chứng là thành viên hợp tác xã P4, đủ cơ sở xác định được nguồn gốc thửa đất số 615, tờ bản đồ 25 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa) do Hợp tác xã P4 giao khoán lần đầu cho hộ gia đình ông Võ Văn N, quá trình canh tác, hộ ông N không đóng thuế cho Nhà nước và bị HTX thu hồi để giao lại cho hộ ông Nguyễn C. Điều này phù hợp với lời khai của bà Lê Thị Lệ B, Võ Thị Thúy H4 (là vợ và con của ông Võ Văn N) tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2025, nội dung: “Sau khi nhận đất thì hội gia đình tôi canh tác đến năm 1992 thì do khó khăn, không đóng thuế nên Hộ gia đình tôi giao lại cho hộ ông Nguyễn C tiếp tục làm, có sự đồng ý của Hợp tác xã. Thời điểm đó theo tôi được biết có một số hộ không đóng thuế cũng trả lại đất và được HTX giao đất cho hộ khác”. Lời khai của bà Lê Thị Lệ B, bà Võ Thị Thúy H4 phù hợp với nội dung Biên bản thu hồi ruộng của Võ Văn N ngày 26/8/1995, có nội dung: “*Thu hồi ruộng của ông Võ Văn N được được nhà nước cấp phát 2.020m², trong thời gian đã cấp Võ Văn N canh tác nhưng không giao nộp thuế nhà nước từ 91-92 cho đến nay. Sau đó, ông Võ Văn N giao lại cho Trương Ngọc H5 làm không nộp thuế. Qua Nguyễn C làm không giao nộp thuế nhà nước. Tiếp tục Nguyễn C lấy ruộng Võ Văn N cho Trần Văn H1 mượn. Nay Hội đồng chúng tôi quyết định thu có 02 lý do: ... Vậy hội đồng chúng tôi tiến hành lập Biên bản thu hồi ruộng để sau có cơ sở giải quyết và giao lại cho xã viên khác, Đồng thời tạm cho Trần Văn H1 làm khu vực này.*”

Như vậy, việc HTX P3 thu hồi đất của xã viên P3 do không canh tác, không đóng thuế và giao cho xã viên khác là có thật, được chính xã viên bị thu hồi đất thừa nhận.

Quá trình sử dụng đất, hộ ông Nguyễn C cũng không canh tác trên đất mà cho thuê, không đóng thuế cho nhà nước theo Biên bản xử lý công nợ năm 1991, đã bị HTX thu hồi đất tại Biên bản thu hồi ruộng ngày 26/8/1995 và giao cho ông Trần Văn H1 canh tác. Điều này phù hợp với lời khai của ông Phạm Văn H6 – nguyên phó chủ nhiệm HTX P3 từ năm 1990 đến năm 1996 và ông Lê Tấn L – Nguyên trưởng ban kiểm soát hợp tác xã P3 từ năm 1990 đến năm 1996, nội dung: “Năm

1992, Hợp tác xã có thu lại ruộng của xã viên thiếu nợ tiền thuế, trong đó đã thu lại thửa đất số 615, tờ bản đồ số 25 diện tích 2.349m² tọa lạc tại xã P, huyện N do hộ ông Nguyễn C canh tác để giao cho hộ ông Trần Văn H1 canh tác sử dụng”. Dựa trên lời khai của đương sự và hồ sơ vụ án có căn cứ xác định hộ ông Nguyễn C không canh tác thửa đất từ năm 1992 đến nay, không đóng thuế cho nhà nước, được HTX giao cho hộ ông Trần Văn H1 canh tác, đóng thuế và trả nợ thuế thay cho hộ ông Nguyễn C. Mặt khác, trong trường hợp xác định HTX P3 không có thẩm quyền thu hồi đất thì hộ được giao khoán đất ban đầu là hộ ông Võ Văn Nghĩa L1 đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 615, tờ bản đồ 25 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa), không phải hộ gia đình ông Nguyễn C.

Trong trường hợp này, UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn C là không đúng đối tượng và hộ ông Nguyễn C cũng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2, Điều 36 Luật đất đai 1993.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cấp cho rằng HTX không có thẩm quyền thu hồi đất và mặc nhiên cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Nguyễn C là đúng pháp luật, từ đó không xem xét yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, không chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) để xem xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn C là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hơn nữa trong hồ sơ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thể hiện chỉ có 01 đơn xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất năm 1997, không có biên bản họp xét của UBND xã đối với việc xin cấp đất của ông C, tại thời điểm này ông C đã không trực tiếp canh tác trên thửa 615 nhưng cũng không có văn bản thể hiện ai là người đang trực tiếp canh trên thửa 615.

Ngoài ra, thửa đất số 615, tờ bản đồ 25 xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã P, tỉnh Khánh Hòa) được giao khoán lần đầu cho hộ gia đình ông Võ Văn N, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hộ gia đình ông N tham gia tố tụng với tư cách người có

quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là sai sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên là vi phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là phù hợp.

[3.2] Về chi phí tố tụng, án phí:

- Về chi phí tố tụng: Chi phí tạm ứng nguyên đơn đã nộp, số tiền này sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng T5 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa). Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 8 – Khánh Hòa giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng T5 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19/9/2025).

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND khu vực 8 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS khu vực 8 - Khánh Hòa;
- Phòng TTKT&THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP;

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

Trần Thị Diệu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Diệu

