TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **164**/2025/DS - PT

Ngày: 26/12/2025

"V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Ông **Lê Văn Thường**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thoa, Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng

- *Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: Ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS - ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Bà Trần Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn Â, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là Thôn Â, xã T, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đạo Văn M, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là Thôn L, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích

T1, Luật sư thuộc Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh N; Có mặt.

- ***Bị đơn***: Tổng Công ty Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Gia K - Tổng Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở chính: Số A L, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là Số A L, phường B, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang V - Giám đốc Chi nhánh K1; ông Ngô Văn N1 – Phó Trưởng ban kiểm tra - kiểm toán Tổng công ty Đ; ông Lê Văn H - Chủ tịch Công ty cổ phần Đ1; đều có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số A Thái Nguyên, phường P, TP N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Số A Thái Nguyên, xã B, tỉnh Khánh Hòa).

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

1. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1965; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1988; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ N2, sinh năm 1990; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Ấ, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là Thôn Â, xã T, tỉnh Khánh Hòa).

4. Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh N;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T2, Phó giám đốc Văn phòng Đ2 – Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K. Có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn trình bày:

Năm 1989 bà khai hoang khoảng 2.874m² đất tại thôn A xã L thuộc thửa số 02 tờ bản đồ trích đo xã L và sử dụng ổn định đến nay, không có tranh chấp. Trên đất gia đình bà đã xây nhà kiên cố và trồng cây lâu năm, xây dựng chuồng trại chăn nuôi.... Quá trình sử dụng đất của bà N không bị tranh chấp bởi người sử dụng đất

liền kề hoặc sử dụng đất tại địa phương.

Bà N không biết căn cứ vào cơ sở nào ngày 20/01/2003 Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bà N đang sử dụng ổn định (từ năm 1989 đến nay) cho L1 (nay là Tổng công ty Đ).

Khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất bà N đang sử dụng để làm đường giao thông, Tổng công ty Đ đã đến xây dựng trái phép trên diện đất bà khai hoang và sử dụng ổn định bà đã ngăn cản kịp thời, Tổng công ty Đ đã dừng việc xây dựng trái phép từ nhiều năm nay nhưng Tổng Công ty Đ vẫn chưa tháo dỡ móng công trình xây dựng bất hợp pháp trên đất bà đang sử dụng hợp pháp. Trong quá trình xảy ra tranh chấp giữa bà và tổng công ty Đ, tổng công ty Đ đã đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 615257 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 20/01/2003. Nhận thấy Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất bà đang sử dụng cho Tổng công ty Đ là trái pháp luật, cấp sai chủ thể sử dụng đất.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu Tổng công ty Đ tháo dỡ nền móng xây dựng trên diện tích đất bà N đang sử dụng hợp pháp, trả lại quyền sử dụng đất cho bà N, để bà N sử dụng đất đúng mục đích.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 615257 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 20/01/2003 cho L1 nay là Tổng công ty Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 35258 cấp ngày 06/10/2017 cho Tổng công ty Đ .

Tại bản tự khai bị đơn Tổng công ty Đ, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của của bị đơn là ông Lê Quang V trình bày:

Theo Quyết định số 459/QĐ ngày 20/01/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã L, huyện N cho L1 và giấy CNQSD đất số S 615275 do UBND tỉnh N cấp ngày 20/01/2003 cho L1 (nay là Tổng công ty Đ) để làm cung đường Bà Râu với tổng diện tích đất là 4719m² được tổ chức cắm mốc bàn giao đất thực địa cho L1. Mục đích là sử dụng đất xây dựng Cung Đường Bà R. Trong đó có:

Thửa đất số 01 diện tích 1.847m² hiện nay đang sử dụng làm văn phòng làm việc của Cung Đường Bà R thuộc Công ty Đ1. (nay là Công ty CP Đ1).

Thửa đất số 02 diện tích là: 2.872m² trước khi UBND tỉnh cấp giấy CNQSD đất cho L1 khu đất này đang được tập kết vật tư vật liệu của ngành đường sắt. Hiện nay, khu đất này đang bị tranh chấp. Theo đơn đề nghị ngày 04/5/2004 của ông Nguyễn Minh H1 (là chồng bà Trần Thị N) cũng là công nhân đường sắt cung

đường Bà R mượn để che nhà vách đất để ở, tuy nhie6nvo75 chồng ông H1, bà N chiếm sử dụng toàn bộ thửa số 02 cho đến nay. Ngày 09/02/2011, Tổng công ty ĐSVN căn cứ vào Quyết định số 459/QĐ ngày 20/01/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N đã giao cho Công ty Đ1 xây dựng nhà để cho cán bộ công nhân viên Cung đường Bà Râu làm việc tại C đường B để phục vụ sản xuất kinh doanh. Trong khi đang xây dựng thì ngày 11/02/2011 bà N có đơn đề nghị Công ty Đ1 dừng thi công công trình đang xây dựng, sau đó bà có đơn gửi Công ty Đ1 và UBND xã L bà cho rằng đây là đất của bà khai hoang từ năm 1989. Qua nhiều lần làm việc với Công ty Đ1 và UBND các cấp, UBND tỉnh N đến nay chưa giải quyết được để tiếp tục được thi công công trình. Vì vậy mà Công ty Đ1 không được sử dụng đất một thời gian dài. Vào năm 2017 Ủy ban nhân dân tỉnh N đã có quyết định điều chỉnh cấp lại 1.718m² cho công ty Đ1, phần diện tích trước đó chồng bà N mượn của công ty làm nhà tạm, Ủy ban nhân dân tỉnh đã thu hồi phần đất này giao cho ủy ban nhân dân huyện T quản lý.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị N giao trả phần đất diện tích 1.718m² lấn chiếm cho Tổng Công ty Đ, được UBND tỉnh N cấp GCNQSDĐ số CG 352588 ngày 06/10/2017 cho Tổng Công ty Đ.

- Yêu cầu bà Trần Thị N tháo dỡ, di dời các công trình tạm, các cây trồng và trả lại nguyên hiện trạng mặt bằng cho Tổng Công ty Đ.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh N trình bày:

Thửa đất số 01 và 02, tờ bản đồ trích đo được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S615275 ngày 20/01/2003, tại xã L, huyện N (nay là huyện T) cho L1 (nay là Tổng Công ty Đ), diện tích 4.719m², gồm 02 khu, tương ứng như sau:

Khu phía Tây đường sắt B: Thửa đất số 01, tờ bản đồ trích đo, diện tích 1.847m² tại Giấy chứng nhận số phát hành S615275, tương ứng với thửa đất số 63, tờ bản đồ địa chính số 39-1, diện tích 1.848m² (Bản đồ địa chính xã L lập năm 2003). Theo báo cáo số 469/BC-VPĐKQSDĐ ngày 02/7/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Ninh Thuận thì diện tích xác định là 1.847m² (không tăng, giảm theo Giấy chứng nhận đã được cấp).

Khu phía Đông đường sắt Bắc Nam: Thửa đất số 02, tờ bản đồ trích đo, diện tích 2.782m² theo Giấy chứng nhận số phát hành S615275, tương ứng với thửa đất số 75, tờ bản đồ địa chính số 39-2, diện tích 2.961m² (Bản đồ địa chính xã L lập năm 2003).

Tại Điều 1 Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của UBND tỉnh N, có nội dung: "Thu hồi 1.243m² (thuộc một phần diện tích thửa đất số 75, tờ bản đồ địa chính số 39-2) đã được UBND tỉnh N cấp Giấy chứng nhận cho Tổng Công ty Đ giao cho UBND huyện T quản lý, sử dụng, cụ thể như sau: 43m² để làm đường nông thôn mới và 1.200m² giao quản lý theo Văn bản số 949/UBND-TH ngày 11/3/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N. Năm 2011, Công ty Đ1 xây dựng nhà làm việc cho cán bộ công nhân viên chức trên thửa số 02 của Giấy chứng nhận số phát hành S615275, diện tích 2.872m² đất thì hộ bà Trần Thị N ngăn cản, phát sinh tranh chấp với Tổng Công ty Đ. Sau đó, bà N có đơn tranh chấp gửi Công ty Đ1. Ngày 15/02/2011, Công ty Đ1 có Công văn số 110/THA-HCTH gửi UBND xã L để xem xét giải quyết. Ngày 21/02/2011, UBND xã L tổ chức hòa giải, hai bên thống nhất như sau: "Bà N giao lại phần diện tích thửa đất đang thi công, phần còn lại hộ bà N tiếp tục sử dụng, Công ty hỗ trợ cho gia đình bà N 27.000.000 đồng bao gồm tiền di dời mồ mã. Gia đình bà N không được tiếp tục cản trở việc thi công để công trình thực hiện đúng tiến độ, UBND xã sẽ tạo điều kiện để bà N đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Ngày 01/3/2011, hộ bà N đã nhận đủ số tiền hỗ trợ 27.000.000 đồng. Ngày 30/3/2012, Công ty Đ1 có Công văn số 314/BC-THA, có nội dung: "Công ty chỉ có nhu cầu sử dụng một phần diện tích đất của thửa số 02 (phần đất trống không có nhà ở của hộ bà N). Phần còn lại kiến nghị điều chỉnh giao cho Công ty quản lý".

Ngày 11/3/2013, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 949/UBND-TH V/v có ý kiến về phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà đất của Công ty Đ1, trong đó có nội dung: "…thu hồi 1.200m² đất đang tranh chấp tại nhà làm việc C đường B xã L giao cho Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận quản lý". Ngày 02/11/2015, UBND tỉnh N ban hành Quyết định số 436/QĐ-UBND V/v thu hồi một phần diện tích tại nhà làm việc Cung đường Bà R xã L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng công ty Đ giao cho UBND huyện T quản lý, diện tích 1.243m² (thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ địa chính số 39-2), trong đó: 43m² để làm đường nông thôn mới; 1.200m² giao UBND huyện T quản lý theo Văn bản số 949/UBND-TH ngày 11/3/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh N. Lý do thu hồi: Ngoài đề nghị của Công ty Đ1 tại Công văn số 314/BC-THA ngày 30/3/2012, việc thu hồi đất còn căn cứ tại điểm c, d khoản 2 Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Về việc điều chỉnh diện tích và cấp đổi Giấy chứng nhận cho Tổng Công ty Đ Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của UBND tỉnh N; Căn cứ Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 của UBND tỉnh N V/v cho Tổng công ty Đ chuyển hình thức từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất tại Nhà làm việc cung đường B, xã L, huyện T, với tổng diện tích 3.565m² (gồm 02 khu: Khu phía Tây đường sắt B: diện tích 1.847m²; Khu

P: diện tích 1.718m²); Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh (thay thế Quyết định số 437/QĐ-UBND - do điều chỉnh hình thức sử dụng đất sang giao đất, diện tích không thay đổi).

Ngày 06/10/2017, Giám đốc Sở T4 thừa ủy quyền UBND tỉnh N cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 35258 cho Tổng công ty Đ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S615257 ngày 20/01/2003 cho L1 có ghi nhận các công trình Văn phòng làm việc và giếng nước tại thửa đất số 01 (phía Tây đường sắt); Thửa đất số 2 để trống, không ghi nhận tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính xã L đo đạc tháng 8 năm 2003 (sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận), trên phần diện tích 1200m² thu hồi giao cho huyện T quản lý có ghi nhận trạm cân có nhà tạm khoảng 32m².

Về việc bà Trần Thị N yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S615257 do UBND tỉnh N cấp ngày 20/01/2003 cho L1. Căn cứ Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 02/11/2015; Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 và Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh N. Ngày 06/10/2017, Giám đốc Sở T4 thừa ủy quyền UBND tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 35258 cho Tổng công ty Đ với tổng diện tích 3.565m² (gồm 02 khu: Khu phía Tây đường sắt B: diện tích 1.847m²; Khu P: diện tích 1.718m²), đồng thời thu hồi Giấy chứng nhận số S615257 do UBND tỉnh N cấp ngày 20/01/2003 để lưu trữ theo quy định.

Do đó, việc bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án hủy một phần GCNQSDD số S615257 do UBND tỉnh N cấp ngày 20/01/2003 do L1 cho L1 là không cần thiết. Việc cấp giấy chứng nhận số CG 35258 cấp ngày 06/10/2017 cho Tổng công ty Đ là đúng trình tự thủ tục luật định nên không có căn cứ để hủy bỏ.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

UBND huyện T vào năm 2013 khi làm tuyến đường liên xã có dính qua 43m² thu hồi để làm đường. Lúc đó, bồi thường cây cối, hoa màu, chứ không bồi thường đất về phần diện tích 43m² theo Quyết định số 3629/QĐ – UBND ngày 13/8/2015. Diện tích đất bà N đang sử dụng có nguồn gốc do ngành đường sắt tiếp quản và sử dụng làm cung đường sắt Bà R từ năm 1975, năm 1989 xí nghiệp Q (cũ) cho công nhân ngành đường sắt sử dụng một phần diện tích đất trống để làm nhà tạm và trồng hoa màu trong đó có hộ bà Trần Thị N. Năm 1996 xí nghiệp Q đã thực hiện kê khai toàn bộ diện tích để Nhà nước quản lý theo quy định".

Đối với diện tích 1.200m² sẽ kiểm tra lại có phù hợp với Quy hoạch hay

không. Nếu mà quy hoạch đất là của Đường sắt, thì sẽ không cấp GCN cho Hộ gia đình được. Hiện nay diện tích đất này vẫn chưa cấp GCNQSD đất cho hộ bà N.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã L trình bày:

Trong diện tích nguyên đơn tranh chấp có phần diện tích con mương thủy lợi và đường giao thông thuộc đất công do Ủy ban nhân dân xã Q1. Ủy ban nhân dân xã sẽ kiểm tra nếu có hành vi lấn chiếm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS - ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa) quyết định*:**

Căn cứ vào: Điều 6, khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 68, Điều 70, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015; Điều 160, Điều 161, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 3 Luật Đất đai 1993; khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2003; Điều 5, khoản 5 Điều 26, Điều 100, Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 137 Luật Đất đai 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 6, Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn Tổng công ty Đ về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; Buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu Tổng công ty Đ tháo dỡ nền móng xây dựng trên diện tích đất 2,874m² bà N đang sử dụng hợp pháp, trả lại quyền sử dụng đất cho bà N, để bà N sử dụng đất đúng mục đích.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 615257 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 20/01/2003 cho L1 nay là Tổng công ty Đ.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 35258 cấp ngày 06/10/2017 cho Tổng công ty Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tổng công ty Đ.

2.1. Buộc bà Trần Thị N và các thành viên đang sinh sống trên đất gồm: ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Mỹ N2 phải tháo dỡ, di dời các tài sản ra khỏi diện tích 1.718m^2 thửa đất số 220 tờ bản đồ 39-2, xã L gồm:

Chuồng bò diện tích 55,8m² có kết cấu: trụ gỗ, mái tôn, lưới B40, nền đất, tỷ lệ còn lại 20%; Chuồng gà (1) diện tích 11,25m², có kết cấu: tường gạch không nung, nền xi măng, mái tôn, tỷ lệ còn lại 15%; Chuồng heo (1) diện tích 31,62m², có kết cấu: nền đất, mái tôn, tường gạch không nung, tỷ lệ còn lại 15%; Chuồng gà (2) diện tích 17m², có kết cấu: nền xi măng, mái tôn, tỷ lệ còn lại 10%; Chuồng heo (2) diện tích 168,4m² có kết cấu: nền đất không mái, vách xây gạch không nung, tỷ lệ còn lại 15%; Dãy nhà kho, diện tích 24,36m², có kết cấu: nền xi măng, kèo gỗ, mái tôn, tường gạch không nung, tỷ lệ còn lại 10%; Khu nuôi nhốt heo con, diện tích 36m², kết cấu: nền đất, không mái, tường xây gạch không nung chiều cao 0,76m, tỷ lệ còn lại 15%; 01 cây neem 4 năm tuổi; 02 cây neem 1-2 năm tuổi; 02 cây neem 3 năm tuổi; 01 cây Ổi cho thu hoạch; 233 cây chuối chưa thu hoạch; 02 cây chuối cho thu hoạch; 25 cây chuối mới trồng; để giao trả cho Tổng công ty Đ quyền sử dụng đất diện tích 1.718m² thửa số 220 tờ bản đồ 39-2, xã L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 35258 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 06/10/2017 cho Tổng công ty Đ. Được xác định bởi các điểm mốc (19, 21, 22, 23, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20) theo Trích đo Bản đồ địa chính ngày 26/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N.

2.2. Tổng công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán cho hộ bà Trần Thị N giá trị tài sản trên đất với số tiền 86.329.500 đồng *(T3 mươi sáu triệu ba trăm hai mươi chín ngàn năm trăm đồng)* và được quyền sở hữu 01 cây keo, trị giá 1.571.000 đồng; 01 cây neem > 5 năm tuổi, trị giá 2.046.000 đồng; 01 cây trôm > 5 năm tuổi, trị giá 4.046.000 đồng; Giếng nước (2) 16 bi trị giá 3.208.000 đồng; Tường rào (1), tổng chiều dài 61,1m trị giá 75.458.500 đồng.

(Có trích bản đồ địa chính ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ kèm theo).

3. Tạm giao cho bà Trần Thị N sử dụng diện tích 322m² đất thuộc con mương và diện tích 23,8m² thuộc phần đất giao thông, được xác định bởi các điểm mốc (2, 3, 4, 5, 6, 23, 22, 21), (1, 18, 19) và phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ tài sản gắn liền, trả lại diện tích đất khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi.

Tạm giao cho Tổng công ty Đ diện tích 70,2m² đã thu hồi làm đường giao thông và diện tích 45,7m² thuộc phần đất giao thông theo các điểm mốc (11, 12, 13, 14, 15, 16, 20), (16, 17, 18, 19, 20) và phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền, trả lại diện tích đất khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi.

(Có trích bản đồ địa chính ngày 29/5/2025 của Văn phòng Đ kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh đưa phần diện tích ngôi mộ ra khỏi giấy chứng nhận số CG 35258 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 06/10/2017 cho Tổng công ty Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng

cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị N kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà.

*Tại phiên toà phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đại diện ủy quyền: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Toà án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết không xác minh đầy đủ, có nhiều thủ tục tố tụng vi phạm nghiêm trọng; đề nghị giám định chữ ký của ông H1 tại đơn mượn đất và chuyển hồ sơ qua Công an do có giả mạo.

Bị đơn: đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm

Quan điểm của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: tại giai đoạn phúc thẩm các thủ tục tố tụng được thực hiện đảm bảo theo quy định.

- Về nội dung: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Phiên toà phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, Toà án cấp sơ thẩm xác định đúng theo các quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3]. Đơn kháng cáo của đương sự đảm bảo hình thức và thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4]. Phía nguyên đơn yêu cầu giám định Đơn đề nghị mượn đất cho rằng có dấu hiệu giả mạo, nhưng không cung cấp bản chính và các tài liệu cho việc yêu cầu, nên không có cơ sở chấp nhận. Nguyên đơn yêu cầu chuyển hồ sơ qua công an cho rằng có dấu hiệu tội phạm, xét trong phạm vi thẩm quyền, HĐXX phúc thẩm xem xét đối với yêu cầu kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật; đương sự có quyền tố cáo cơ quan thẩm quyền nếu cho rằng có căn cứ.

[2]. Về kháng cáo:

[2.1]. Về nguồn gốc và giấy tờ pháp lý của thửa đất tranh chấp:

[2.1.1]. Phía nguyên đơn: bà Trần Thị N bắt đầu sử dụng một phần đất thửa đất tranh chấp từ năm 1989, trên đất có tài sản, cây cối, hoa màu. Tuy nhiên, bà N không có tên trong sổ mục kê, không đăng ký kê khai và không cung cấp được bất kỳ loại giấy tờ hợp pháp nào về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai 2024 (tương ứng Điều 100 Luật Đất đai 2013).

[2.1.2]. Phía bị đơn: diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ngành đường sắt tiếp quản và sử dụng làm cung đường B từ năm 1975. Quá trình sử dụng, bị đơn đã kê khai, đăng ký và được UBND tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số S615257 ngày 20/01/2003, với diện tích 4.719m^2. Do bị đơn không đưa toàn bộ diện tích vào quản lý, sử dụng nên UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định 436/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần diện tích tại nhà làm việc cung đường B, giao cho UBND huyện T quản lý; đồng thời điều chỉnh diện tích và cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho bị đơn số CG 35258 ngày 06/10/2017 cho Tổng công ty Đ với diện tích 3.565m². Việc cấp giấy này phù hợp với hồ sơ địa chính và quy hoạch quản lý, sử dụng đất tại địa phương.

[2.1.3]. Theo đó, có cơ sở xác định: bà Trần Thị N bắt đầu sử dụng một phần đất tại đây từ năm 1989 do Xí nghiệp Q cho mượn đất trống để làm nhà tạm và trồng hoa màu, phù hợp với các lời khai có tại hồ sơ, các văn bản của cơ quan có thẩm quyền và đại diện phía nguyên đơn khai nhận tại phiên toà phúc thẩm.

[2.2]. Về quá trình quản lý và sử dụng: thực tế bà N sử dụng đất dựa trên sự cho phép tạm thời (cho mượn) của ngành đường sắt. Năm 2011, bà N đã nhận 27.000.000 đồng tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng từ bị đơn để thi công trụ sở, cung đường B, điều này chứng tỏ nguyên đơn đã mặc nhiên thừa nhận quyền quản lý đất của bị đơn. Việc bà N tiếp tục xây dựng thêm chuồng trại, trồng cây sau năm 2015 trên diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn là không có căn cứ pháp luật.

[2.3]. Xét yêu cầu của các đương sự:

[2.3.1]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Do bà N không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích tranh chấp, nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho Tổng công ty Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3.2]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tổng Công ty Đ là chủ thể quyền sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước bảo hộ. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố: Buộc hộ bà N phải trả lại diện tích đất lấn chiếm, đồng thời phải tự tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất (chuồng trại, vật kiến trúc, cây cối) để trả lại mặt bằng cho bị đơn.

[2.4]. Đối với diện tích 322m² thuộc con mương không nằm trong ranh giới cấp giấy cho bị đơn và diện tích đất 23,8m² thuộc đất giao thông theo các điểm

mốc (1, 18, 19) thực tế bà N đang sử dụng, không bị lập biên bản vi phạm đất đai. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tạm giao cho bà N sử dụng phần diện tích này và phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền và trả lại diện tích đất khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi là phù hợp.

[2.5]. Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét các phần tài sản khác như: Giếng nước 16 bi, Tường rào (1) chiều dài 61,1m để duy trì công năng sử dụng, giảm thiệt hại về tài sản, buộc Tổng công ty Đ hoàn trả giá trị xây dựng cho nguyên đơn với số tiền theo định giá 78.666.500 đồng; đối với Tường rào (2) chiều dài 65,5m, do các hộ liền kề xây dựng, do đó không buộc nguyên đơn tháo dỡ; riêng ngôi mộ đã được công ty hỗ trợ di dời theo Giấy biên nhận lập ngày 01/3/2011 nên không đề cập đến; đề nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh đưa phần diện tích ngôi mộ ra khỏi giấy chứng nhận đã cấp cho Tổng công ty Đ; là có cơ sở.

[3]. Với phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới để thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[6] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N3, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS - ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa).

2. Án phí phúc thẩm: bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000080 ngày 08/7/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP.

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

(đã ký)

Võ Thị Ngọc Dung