

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 167/2025/DS-
PT

Ngày: 26 - 12 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất bị lấn chiếm; tranh chấp
Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; tranh chấp
về quyền sở hữu tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Ngọc Dung
Ông Lê Văn Thường

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lưu Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử 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 Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2024/TLPT-DS ngày 09/7/2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Sỹ T1, sinh năm 1970 và bà Bùi Thị D, sinh năm 1972; địa chỉ: số H đường T, phường C, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị T2, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn X, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1952 và bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn X, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H; địa chỉ: 86 N, thôn P, xã T, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tấn P - Công ty luật Tầm nhìn pháp lý, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ và Ông Trần Việt N1 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q, có mặt tại phiên toà.

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

3.1. Ông Nguyễn Hà T3, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn X, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hà T3: Bà Phan Thị T2, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn X, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

3.2. Bà Phan Thị T2, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn X, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt tại phiên toà.

3.3. Anh Nguyễn Văn N2, sinh năm 1981; anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1986; anh Nguyễn Minh T4, sinh năm 1987; anh Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1992; ông Nguyễn T4, sinh năm 1940; chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1973, chị Nguyễn Thị Xuân T5, sinh năm 1976; anh Nguyễn Tấn M1, sinh năm 1981; chị Nguyễn Thị T6, sinh năm 1985; chị Đào Thị Thùy T7, sinh năm 1988; cháu Nguyễn Hoàng Anh T8, sinh ngày 12/8/2016; cháu Nguyễn Hoàng Trúc N3, sinh ngày 09/10/2020; cùng địa chỉ: thôn X, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng Anh T8 và cháu Nguyễn Hoàng Trúc N3: anh Nguyễn Văn M và chị Đào Thị Thùy T7 (là cha, mẹ đẻ), vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc N và bà Bùi Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện, các Đơn khởi kiện bổ sung, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền thể hiện:

Năm 2003, ông Bùi Sỹ T1 và bà Bùi Thị D thuê 2.100m² đất thuộc thửa đất số 927 và thửa đất số 945, tờ bản đồ số 17 xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi của bà Phan Thị T2, ông Nguyễn Hà T3 để sản xuất than tổ ong.

Ngày 27/3/2003, giữa ông Nguyễn Hà T3 và ông Nguyễn T4 có lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã B với nội dung: Ông Thanh đổi cho ông T4 92m² đất liền kề thuộc thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 10 xã B; ông T4 đổi cho ông T3 96m² đất về phía Nam thửa đất số 68, tờ bản đồ số 10 (bản đồ chỉnh lý 299/TTg) xã B (thửa 68) theo bản đồ

đo vẽ năm 2003 thuộc thửa đất số 902, tờ bản đồ số 17 (thửa 902) liền kề với thửa đất số 967, tờ bản đồ số 17 (đo vẽ năm 2003) của hộ ông Nguyễn Ngọc N (thửa 967) để ông T3 làm đường đi.

Ngày 07/12/2007, bà Phan Thị T2, ông Nguyễn Hà T3 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ đất ở và đất sản xuất của hộ cho ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D; hai bên có lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng với tổng diện tích 6.760m² gồm nhiều thửa, trong đó có cả phần đất đổi giữa ông T3 và ông T4 để làm đường đi ra Quốc lộ A, bề rộng 6m; bà T2 và ông T3 đã nhận tiền cọc của ông T1, bà D.

Năm 2010, hộ ông T3 xin chỉnh lý biến động, hợp nhiều thửa đất thành thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.532m² (trong đó có 1.200m² đất ở nông thôn và 5.332m² đất trồng cây hàng năm khác) xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà Phan Thị T2 và ông T3 vào ngày 29/4/2011 (thửa 1381); còn 78m² đất (phần đất đổi giữa ông T3 và ông T4) nằm trong lộ giới Quốc lộ A, không được cấp trong GCNQSDĐ thửa 1381, nhưng bà T2 và ông T3, sau đó là ông T1, bà D vẫn sử dụng làm đường đi ra Quốc lộ A.

Ngày 10/5/2011, bà Phan Thị T2 và ông Nguyễn Hà Thanh L2 hợp đồng chuyển nhượng thửa 1381 cho ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D được UBND xã B chứng thực. Ngày 07/7/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B đã chỉnh lý biến động cho ông T1, bà D tại trang 3 trong GCNQSDĐ. Ông T1, bà D đã sử dụng ổn định, liên tục thửa 1381 và 78m² đất đường đi từ thửa 1381 ra Quốc lộ A. Do kinh doanh không thuận lợi, ông T1 và bà D về Đà Nẵng có nhờ bà T2 và ông T3 trông coi giúp. Năm 2015, hộ ông Nguyễn Ngọc N phá hàng rào, nhổ trụ bê tông, tháo lưới B40 trên bờ rào ranh giới giữa hai thửa đất, đập phá hai trụ cổng ngõ (ông T1, bà D không yêu cầu bồi thường tài sản bị đập phá), xây tường, rào lưới lán chiếm 231m² đất, trong đó có 153m² đất thuộc thửa 1381 và 78m² đất đường đi.

Trong thời gian Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án thì ngày 05/10/2018, gia đình ông N đào móng xây dựng nhà trái phép trên phần đất ông T1, bà D đang tranh chấp. Ngày 23/10 và ngày 05/11/2018, ông T1 và bà D có Đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 05/11/2018, Tòa án đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT cấm ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L không được thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với diện tích đất 153m² thuộc thửa 1381 (theo bản đồ năm 2003 thuộc các thửa đất số 900, 927, 945, 966, tờ bản đồ số 17 xã B), cụ thể: Cấm lấp ghép, xây dựng thêm công trình xây dựng (nhà ở, vật kiến trúc, tường rào, mái che và công trình xây dựng khác), đổ đất đá và hành vi khác làm thay đổi hiện trạng đối với diện tích đất đang tranh chấp, nhưng gia đình ông N không chấp

hành mà vẫn tiếp tục xây dựng nhà, vật kiến trúc trên phần đất hiện đang tranh chấp.

Theo bản đồ thu hồi dự án mở rộng Quốc lộ A thì thửa 68 (theo bản đồ đo vẽ năm 2003 là thửa 902, hiện chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông T4) biến động thành 04 thửa gồm: thửa đất số 1485, diện tích 242m²; thửa đất số 1495, diện tích 651m²; thửa đất số 1517, diện tích 186m² và thửa đất số 1486, diện tích 230m² (thửa 1486) cùng tờ bản đồ số 03, xã B.

Ngày 10/9/2018, UBND huyện B có Quyết định số 1063/QĐ-UBND thu hồi đất của ông Nguyễn Ngọc N và ông Nguyễn T4 đang tranh chấp quyền sử dụng đất (Quyết định số 1063) về việc thu hồi 47m² đất thuộc thửa 1486. Ngày 12/9/2018, UBND huyện B có Quyết định số 3124/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho ông N (đất đang tranh chấp với hộ ông Nguyễn T4) xã B, huyện B (Quyết định số 3124) với số tiền 23.500.000 đồng. Phần đất thu hồi trong Quyết định số 1063 chính là phần đất ông T4 đòi cho ông T3 vào năm 2003; sau đó, bà T2 và ông T3 đã chuyển nhượng cho ông T1, bà D cùng với thửa 1381.

Ngoài ra, chiều ngày 03/4/2024 (trước khi diễn ra phiên tòa vào ngày 04/4/2024) gia đình ông N thuê thợ khoan giếng trên phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa, ông N và bà L xác định ông, bà và gia đình người con trai của ông, bà là anh Nguyễn Văn M, chị Đào Thị Thùy T7, cháu Nguyễn Hoàng Anh T8 và cháu Nguyễn Hoàng Trúc N3 đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Nay, ông T1 và bà D yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L, anh Nguyễn Văn M, chị Đào Thị Thùy T7, cháu Nguyễn Hoàng Anh T8 và cháu Nguyễn Hoàng Trúc N3 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng kể cả giếng nước mà gia đình ông N thuê thợ khoan vào chiều ngày 03/4/2024 gắn liền với phần đất tranh chấp để trả cho ông T1, bà D phần đất có diện tích 153m² thuộc một phần thửa 1381 được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-T1-T17-T2-T3-T4-T5-T6-T18-T7-T8-1, có giới cận: phía Đông giáp thửa 902 và thửa 967, phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 1381, phía Nam giáp thửa 967, phía Bắc giáp thửa 902 và phần đất có diện tích 81,7m² đất (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 902 được giới hạn bởi các điểm 1-T16-T15-T14-T13-T12-T11-T10-T9-T8-1, có giới cận: phía Đông giáp đường Q, phía Tây giáp thửa 1381, phía Nam giáp thửa 967, phía Bắc giáp thửa 902; hủy Quyết định số 1063 và Quyết định số 3124; ông T1, bà D yêu cầu được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ về đất là 23.500.000 đồng. Ngoài ra, ông T1 và bà D không yêu cầu gì khác. Ông T1, bà D không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Mặc dù Hội đồng xét xử đã giải thích, nhưng ông T1 và bà D xác định trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 1381 giữa ông T1, bà

D với bà và ông T3 vô hiệu thì ông T1, bà D cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Theo Đơn khởi kiện phản tố, Đơn phản tố bổ sung, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và trình bày tại phiên tòa của bị đơn thể hiện:

Năm 1981, Ông hoàn thành nghĩa vụ quân sự về địa phương và làm Đơn gửi Hợp tác xã Nông nghiệp (HTXNN) và UBND xã B xin đất làm nhà và nhà máy X1. Năm 1982, Ông được cấp đất thổ cư là thửa đất số 155 và thửa đất số 157, cùng tờ bản đồ số 10, xã B. Năm 2000, UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình Ông thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.180m² xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (thửa 155). Năm 2009, UBND huyện B làm nhà tình nghĩa cho mẹ của Ông là cụ Võ Thị X. Ông không biết lý do gì mà ngày 29/4/2011, UBND huyện B lại cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Hà T3, bà Phan Thị T2 thửa 1381. Việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông T3, bà T2 là không đúng vì đã cấp chồng lên diện tích đất Ông đang sử dụng với diện tích 153m² thuộc thửa 155.

Phần đất có diện tích 47m² mà UBND huyện B thu hồi tại Quyết định số 1063 thuộc một phần thửa 155, còn lý do trong Quyết định số 1063 thể hiện 47m² đất thu hồi thuộc thửa 1486, mà không thuộc thửa 155 là do Ông và ông Nguyễn T4 đang tranh chấp.

Theo Đơn khởi kiện Ông, Bà yêu cầu ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D phải trả cho Ông, Bà 153m² đất thuộc một phần thửa 1381; yêu cầu hủy chỉnh lý biên động tại trang 3 cho ông T1, bà D vào ngày 07/7/2011 trong GCNQSDĐ do UBND huyện B cấp cho ông T3, bà T2 vào ngày 29/4/2011 đối với thửa 1381; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T2 với ông T1, bà D đối với thửa 1381 được UBND xã B chứng thực ngày 10/5/2011 vô hiệu là không đúng. Tại phiên tòa, Ông, Bà xác định Ông, Bà đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp nên Ông, Bà thay đổi và chỉ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T2 với ông T1, bà D đối với thửa 1381 được UBND xã B chứng thực ngày 10/5/2011 vô hiệu; các yêu cầu khác, Ông, Bà không yêu cầu.

Ông, Bà không lấn chiếm đất của ông T1, bà D nên Ông, Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D. Trường hợp Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà D thì tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp, Ông B đồng ý tự nguyện tháo dỡ, di dời; không yêu cầu ông T1, bà D hoàn trả giá trị cho Ông, Bà. Ngoài ra, Ông, Bà không yêu cầu gì khác.

3. Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hà T3, bà Phan Thị T2 trình bày:

Thửa đất số 68 có nguồn gốc của ông Nguyễn P1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn T4 vào ngày 18/3/1993, được UBND xã B xác nhận ngày 20/3/1993.

Năm 2003, giữa Ông và ông T4 lập Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất có nội dung: Ông Tuấn Đ1 cho Ông 96m² đất về phía Nam thửa 68; ranh giới thửa đất chuyển đổi là từ bờ rào Miếu âm linh ra hướng Bắc 06m; Ông đổi lại cho ông T4 92m² đất thuộc thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 10, xã B; ranh giới thửa đất chuyển đổi tiếp giáp với thửa đất ở của Ông, Bà về hướng Tây thửa 68. Ông, Bà chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ông T4 đổi cho Ông, Bà nhưng Ông, Bà đã quản lý, sử dụng từ khi đổi đất để làm đường đi từ thửa 1381 ra đường Q cho đến khi Ông, Bà chuyển nhượng lại cho ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D.

Ngày 29/4/2011, Ông, Bà được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thửa 1381. Ngày 10/5/2011, Ông, Bà chuyển nhượng cho ông T1, bà D thửa 1381 cùng với phần đất mà ông T4 đã đổi cho Ông, Bà vào năm 2003.

Năm 2018, Ban Q các công trình giao thông tỉnh thực hiện trích đo địa chính của thửa đất để phục vụ giải phóng mặt bằng mở rộng Quốc lộ A. Theo bản đồ dự án thì thửa 902 (được biến động từ thửa 68) của ông Nguyễn T4 được trích đo thành 04 thửa gồm thửa đất số 1495, 1485, 1517 và 1486 cùng tờ bản đồ số 3.

Ông, Bà hoàn toàn thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T1, bà D. Ông, Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với thửa 1381 cũng như phần đất mà ông T4 đã đổi cho Ông, B và Ông, B đã chuyển nhượng lại cho ông T1, bà D.

Mặc dù Hội đồng xét xử đã giải thích nhưng Ông, Bà xác định trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1381 giữa ông T1, bà D với Ông, Bà vô hiệu thì Ông, Bà cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T4 trình bày:

Ông hoàn toàn thống nhất với trình bày của các ông, bà Bùi Sỹ T1, Bùi Thị D, Nguyễn Hà T3, Phan Thị T2 về nguồn gốc, sự biến động của thửa đất số 68 qua các thời kỳ, cũng như việc đổi đất giữa Ông với ông T3, bà T2. Ông xác định không tranh chấp hay khiếu nại gì về diện tích đất đã đổi cho ông T3. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D. Ngoài ra, ông không ý kiến hay yêu cầu gì khác.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Thị T9, Nguyễn Tấn M1, Nguyễn Thị Xuân T5 cùng trình bày:

Các anh, chị là con của ông Nguyễn T4 và bà Lê Thị N4 (chết năm 2019). Các anh, chị thống nhất với trình bày của ông T4.

6. Tại phiên tòa tạm ngừng ngày 09/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh Nguyễn Văn N2, Nguyễn Minh T4, Nguyễn Ngọc Đ cùng trình bày:

Các anh là con của ông Nguyễn Ngọc N và bà Bùi Thị Kim L. Các anh thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông N, bà L. Các anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn M và chị Đào Thị Thùy T7 cùng trình bày:

Anh, chị là con trai, con dâu của ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L. Hiện anh, chị cùng 02 con là cháu Nguyễn Hoàng Anh T8, sinh ngày 12/8/2016 và cháu Nguyễn Hoàng Trúc N3, sinh ngày 09/10/2020 đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 153m² hiện đang tranh chấp giữa ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D với ông N, bà L. Anh, chị xác định toàn bộ phần đất có diện tích 153m² và tài sản gắn liền với đất là của ông N, bà L; anh, chị không đóng góp tiền bạc, công sức gì; gia đình anh, chị chỉ ở chứ không có quyền lợi gì. Trường hợp Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D thì ông N, bà L có trách nhiệm trả lại đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất cho ông T1, bà D.

8. Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã B chứng thực số 51, quyền số 01/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2011, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện B chỉnh lý trang 3 trong GCNQSDĐ số vào sổ CH 00142, số phát hành BG 052225 do UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Hà T3, bà Phan Thị T2 vào ngày 29/4/2011 là đúng theo quy định tại Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

9. Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Theo Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đề ngày 27/3/2003 giữa ông Nguyễn T4 và ông Nguyễn Hà T3 thể hiện diện tích chuyển đổi 96m², loại đất ĐRM thuộc thửa 68; ranh giới thửa đất chuyển đổi từ bờ rào Miếu âm linh ra hướng Bắc 06m. Theo Bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q thẩm định thực hiện dự án nâng cấp mở rộng Quốc lộ A thể hiện diện tích thu hồi 47m², loại đất BHK thuộc thửa 1486 được biến động từ thửa 68 (bản đồ chỉnh lý 299/TTg); theo bản đồ đo vẽ năm 2003 thuộc thửa 902; ranh giới thửa đất thu hồi cách bờ rào miếu âm linh 9,6m được hiểu như sau: Theo Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đề ngày 27/3/2003 thể hiện diện tích chuyển đổi 96m² thuộc thửa 68 được xác định từ bờ rào Miếu A ra hướng Bắc 06m, nhưng thực tế là từ ranh giới giữa thửa 68 với thửa 155 kéo về phía Bắc của thửa 68 là 06m vì Miếu A thuộc thửa đất số 1344, nay là thửa đất số 1499 nằm trong thửa

155, nay là thửa 967; ranh giới thửa đất số 1344 không trùng ranh với thửa 68 và thửa 155; ranh giới của thửa 1486 cách ranh giới phía Bắc của Miếu A 9,6m (phía Bắc Miếu A không có bờ rào).

Phần đất thu hồi 47m² thuộc một phần thửa 1486 chính là phần đất đổi có diện tích 96m² giữa ông T4 và ông T3 vào năm 2003, nhưng theo Quyết định số 1063 và Quyết định số 3124 của UBND huyện B về việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Ngọc N (đất đang tranh chấp với hộ ông Nguyễn T4) là không đúng. Do đó, UBND huyện B đồng ý với yêu cầu của ông T1, bà D về việc hủy Quyết định số 1063 và Quyết định số 3124.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã B trình bày:

Ngày 10/5/2011, UBND xã B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hà T3, bà Phan Thị T2 với ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D yêu cầu UBND xã B chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1381. Sau khi xem xét giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân của các bên tham gia hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; thửa đất chuyển nhượng không bị kê biên bảo đảm thi hành án, không có tranh chấp nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của UBND xã B là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và địa điểm chứng thực hợp đồng theo quy định tại Điều 50; khoản 1 Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Điều 146; Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003. Điều 24 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP và mục I, II Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp, Bộ T12. Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia giao dịch đã ký trước mặt ông Trần Trung H2 - Phó Chủ tịch UBND xã B. Do đó, UBND xã B không đồng ý tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng thửa 1381 giữa ông T3, bà T2 với ông T1, bà D.

11. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc N phát biểu ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 11-4-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3, 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 235; khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 121; Điều 122; Điều 124;

Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 405; Điều 688; Điều 689; Điều 693; Điều 694; Điều 697; Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Điều 95; Điều 99; Điều 100; Điều 166; Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D:

1.1. Buộc ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L, anh Nguyễn Văn M, chị Đào Thị Thùy T7, cháu Nguyễn Hoàng Anh T8 và cháu Nguyễn Hoàng Trúc N3 (anh Nguyễn Văn M, chị Đào Thị Thùy T7 là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng Anh T8 và cháu Nguyễn Hoàng Trúc N3) phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản (vật kiến trúc, công trình xây dựng như tường xây gạch, móng bê tông, trụ bê tông, trụ xây gạch, cổng sắt, trụ cổng xây gạch, 02 cánh cửa sắt, khung sắt phủ lưới B40, giếng khoan ...) gắn liền với phần đất có diện tích 100,6m² (ký hiệu A1) thuộc một phần thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-T1-T17-5A-T18-T7-T8-1, có giới cận: phía Đông giáp thửa đất số 902 và thửa đất số 967 cùng tờ bản đồ số 17, xã B; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, xã B; phía Nam giáp phần đất ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L được quyền quản lý, sử dụng có ký hiệu A2 + thửa đất số 967, tờ bản đồ số 17, xã B; phía Bắc giáp thửa đất số 902, tờ bản đồ số 17, xã B và phần đất có diện tích 81,7m² (ký hiệu B) thuộc một phần thửa đất số 902, tờ bản đồ số 17, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được giới hạn bởi các điểm 1-T16-T15-T14-T13-T12-T11-T10-T9-T8-1, có giới cận: phía Đông giáp đường Quốc lộ 1A; phía Tây giáp thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, xã B; phía Nam giáp thửa đất số 967, tờ bản đồ số 17, xã B; phía Bắc giáp thửa đất số 902, tờ bản đồ số 17, xã B để trả lại hai phần đất có tổng diện tích 182,3m² đất (ký hiệu A1 + B) cho ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D quản lý, sử dụng.

1.2. Ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 52,4m² đất (ký hiệu A2) thuộc một phần thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được giới hạn bởi các điểm T17-5A-T18-T6-T5-T4-T3-T2-T17, có giới cận: phía Đông và phía Nam giáp thửa đất số 967, tờ bản đồ số 17, xã B; phía Tây giáp thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, xã B; phía Bắc giáp phần đất có ký hiệu A1.

1.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L phải hoàn trả giá trị 52,4m² đất (ký hiệu A2) thuộc một phần thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, xã B,

huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D số tiền 358.651.000 đồng (ba trăm năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi một ngàn).

Sau khi ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L thanh toán số tiền 358.651.000 đồng (ba trăm năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi một ngàn) cho ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D thì ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L, ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Phần đất các đương sự được quyền quản lý, sử dụng; tài sản gắn liền với phần đất mà ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L, anh Nguyễn Văn M, chị Đào Thị Thùy T7 phải tháo dỡ, di dời kể cả giếng khoan ông Nguyễn Ngọc N thuê thợ khoan vào ngày 03/4/2024, có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

1.4. Hủy Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Ngọc N và ông Nguyễn T4 đang tranh chấp quyền sử dụng đất và Quyết định số 3124/QĐ-UBND ngày 12/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Ngọc N (đất đang tranh chấp với hộ ông Nguyễn T4), xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

1.5. Ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ về đất là 23.500.000 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm ngàn).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hà T3, bà Phan Thị T2 với ông Bùi Sỹ T1, bà Bùi Thị D đối với thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND xã B chứng thực ngày 10/5/2011 vô hiệu.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ- BPKCTT ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện. Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L trình bày giữ nguyên Đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2003, chúng tôi thuê đất của ông Nguyễn Hà T3 để làm sản xuất than tổ ong. Năm 2011, chúng tôi nhận chuyển nhượng thửa 1381 của ông T3, bà T2, được Văn phòng ĐKQSDĐ huyện B đã chỉnh lý biến động tại trang 3 GCNQSDĐ và chúng tôi sử dụng ổn định, liên tục thửa 1381 và diện tích đất đường đi từ thửa 1381 ra Quốc lộ A. Do kinh doanh không thuận lợi, chúng tôi về Đà Nẵng có nhờ bà T2, ông T3 trông coi giúp. Năm 2015, hộ ông N lấn chiếm 231m² đất, trong đó có 153m² đất thuộc thửa 1381 và 78m² đất đường đi. Thực tế đất đường đi chúng tôi vẫn sử dụng bình thường cho đến khi không còn sản xuất than tổ ong nữa. Do đó, yêu cầu ông N trả lại cho chúng tôi diện tích đất lấn chiếm nêu trên. Nguyên đơn thống nhất lời trình bày của người đại diện.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vị trí Miếu Â trước đây - bản đồ chỉnh lý 299 lập năm 1999 (trước khi di dời) nằm trong thửa 155 (nay là thửa 967). Khoảng cách về phía Bắc của Miếu Â đến ranh giới giữa nguyên đơn và bị đơn là 9,6m. theo bản đồ Dự án nâng cấp Quốc lộ A thì Miếu Â (đổi thành thửa 1499) nằm trong thửa 967. Khoảng cách về phía Bắc của Miếu Â đến ranh giới thửa đất của nguyên đơn và bị đơn là 9,6m. Thửa 1344 (nay là thửa 1499) nằm trong thửa 155 (nay là thửa 967). Ranh giới thửa 1344 không trùng ranh với thửa 68 và thửa 155. Ranh giới thửa 1486 (nay là thửa 902, trước đây là thửa 68), từ bản đồ số 3 xã B cách ranh giới phía Bắc của Miếu Â 9,6m (phía Bắc của miếu Â không có bờ rào). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn năm 2000 là thửa đất số 1344, vị trí Miếu âm linh nằm trong thửa 155.

Vị trí M2 âm linh sau khi di chuyển là sát tường rào, bên đất của bị đơn thể hiện tại bản đồ địa chính ngày 25/9/2025, khoảng cách thực tế hai tại đến tường phía Bắc nhà tình nghĩa là 9,88m (sai lệch 0,28m do biến động đất đai).

Đối với thửa 1381 của ông Nguyễn Hà T3 từ trước đến nay không có đường đi trực tiếp từ Quốc lộ A vào thửa đất. Ngày 29/4/2011 thửa đất 1381 mới được cấp GCNQSDĐ nhưng cũng không thể hiện có đường đi thẳng và trực tiếp đến Quốc lộ A. Diện tích đất tranh chấp chúng tôi vẫn sử dụng bình thường, không có con đường nào cả.

Do đó, có căn cứ xác định Miếu Â sau khi di chuyển nằm tại thửa 967, sát tường rào ranh giới và không thể nằm tại vị trí đất tranh chấp. Nhà tình nghĩa được xây dựng trên Miếu Â (2009). Thửa đất số 1381 của ông T3 được cấp GCNQSDĐ ngày 29/4/2011 là sau khi Nhà tình nghĩa được sử dụng, nên diện tích đất tranh chấp chồng lấn Nhà tình nghĩa. Bị đơn thống nhất lời trình bày của người bảo vệ.

- Ông Nguyễn Hà T3 trình bày:

Năm 1993, ông Nguyễn T4 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phú T10 đất số 68. Năm 2003, giữa ông T3 và ông T4 hợp đồng đổi đất cho nhau (ông T3 đổi 96m² thửa 1323 và ông T4 đổi 92m² thửa 68) để ông T3 có đường đi ra quốc lộ A. Sau này ông T3 hợp nhiều thửa đất thành thửa 1381 và sử dụng đường đi ra Quốc lộ A là diện tích đất đổi với ông T4 cho đến khi ông T3, bà T2 chuyển nhượng lại cho ông T1, bà D.

Miếu Â nằm trên một thửa đất riêng biệt và sau này khi di chuyển Miếu âm linh ra vị trí khác thì nằm trong thửa đất số 155, lý do: giữa ông N với xóm thoả thuận di dời Miếu Â. Vị trí đường đi ra quốc lộ A tính từ Miếu âm linh ra hướng Bắc 6m và hiện nay ông N đang lấn chiếm sử dụng đường đi này.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Bị đơn được cấp GCNQSDĐ năm 2000 đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.180m². Ông Nguyễn Hà T3 được cấp GCNQSDĐ năm 2011 đối với thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 17, diện tích 6.532m². Ngày 10/5/2011 ông T3, bà T2 chuyển nhượng thửa đất số 1381 cho ông T1, bà D. Diện tích đất thửa 1381 giảm 157m²; thửa 155 tăng 1.742,5m². Theo bị đơn, diện tích đất tăng là do hộ gia đình được cân đối theo ND64/CP và nhận chuyển nhượng từ một số hộ dân khác. UBND huyện B cho rằng, thửa đất 155 tăng là do UBND xã B xét giao đất nông nghiệp theo ND64/CP, phần còn lại do hộ ông N tự khai báo. Công văn số 1708/UBND-NC ngày 05/8/2000 của UBND huyện B cho rằng, thửa 1381 giảm là do chồng lên thửa 967 (thửa 155) diện tích 153m². Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày và cho rằng Miếu Â nằm trên thửa 155. Như vậy, có căn cứ cho rằng diện tích đất tranh chấp nằm về phía Nam Miếu Â thuộc thửa đất 155 của bị đơn được cấp GCNQSDĐ năm 2000, ông T3 được cấp GCNQSDĐ năm 2011 là cấp sau bị đơn và cấp chồng lên thửa 155 của bị đơn. Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, ông *Nguyễn Ngọc N*, bà *Bùi Thị Kim L* kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 11-4-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Như vậy, kháng cáo của ông *N*, bà *L* là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25 tháng 4 năm 2024 ông *Nguyễn Ngọc N*, bà *Bùi Thị Kim L* kháng cáo.

Xét thấy:

[2.1] Đối với Biên bản phiên toà sơ thẩm:

Ngày 05/3/2024 Hội đồng xét xử sơ thẩm ban hành Quyết định tạm ngừng phiên toà số 12/2024/QĐST-DS. Thời gian, địa điểm tiếp tục phiên toà xét xử vụ án sẽ được Tòa án thông báo sau. Tại Biên bản phiên toà hồi 08 giờ 00 phút ngày 05/3/2024 thể hiện nội dung (trang 13, 15): vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 04/4/2024, Hội đồng xét xử vào phòng xử án tiếp tục phiên toà... Chủ tọa phiên toà thông báo, do thay đổi Hội thẩm nhân dân, nên phiên toà sẽ được tiến hành lại từ đầu. Căn cứ Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự và Hướng dẫn tại (phần 6 Mục IV) Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao và đối chiếu tình huống pháp lý của vụ án này (không có Hội thẩm nhân dân dự khuyết) thì vụ án phải được xét xử lại từ đầu là có căn cứ. Và khi xét xử lại từ đầu thì trình tự, thủ tục, thời gian, địa điểm và nội dung văn bản tố tụng phải thể hiện lại từ đầu. Tuy nhiên, Biên bản phiên toà hồi 08 giờ 00 phút ngày 05/3/2024 lại thể hiện cả nội dung phiên toà xét xử ngày 04/4/2024 là không tuân thủ đúng hướng dẫn nêu trên.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.2.1] Theo Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 27/3/2003 giữa ông *Nguyễn T4* và ông *Nguyễn Hà T3* có xác nhận của UBND xã B, thể hiện: 1. Ông *Nguyễn T4* chuyển đổi 96m², loại đất ĐRM (vườn) thửa số 68, tờ bản đồ số 10, ranh giới thửa đất chuyển đổi: từ bờ rào Miếu âm linh ra hướng Bắc 6 mét. 2. Ông *Nguyễn Hà T3* chuyển đổi 92m², loại đất ĐRM thửa số 1329, tờ bản đồ số 10, ranh giới thửa đất chuyển đổi: đất tiếp giáp với thửa đất ở của tôi về hướng Tây thửa số 68.

Xét thấy, đối chiếu nội dung tại Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 27/3/2003 giữ ông *T4* và ông *T3* thấy rằng: các bên không xác định rõ bờ rào Miếu Â là Miếu nào? Miếu Â tồn tại từ trước đây hay Miếu Â sau khi được di dời đi vị trí khác? Từ đó làm căn cứ xác định ranh giới giữa các thửa đất với nhau và xác định vị trí diện tích đất đổi của từng người giữa ông *T4* và ông *T3*. Nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ.

[2.2.2] Biên bản làm việc ngày 03/01/2024 giữa Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi với UBND huyện B, thể hiện:

Vị trí, giới cận, diện tích của Miếu Â: theo Bản đồ chỉnh lý 299 (lập năm 1999) thì Miếu Â thuộc thửa đất số 1344, diện tích 100m², tờ bản đồ số 10 xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Thửa 1344 nằm ngoài thửa số 155, diện tích 2.180m², tờ bản đồ số 10 xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc N ngày 19/02/2000.

Theo Bản đồ địa chính khu đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q thẩm định để thực hiện Dự án nâng cấp Quốc lộ A thì Miếu Â thuộc thửa đất số 1499, diện tích 100m², nằm trong thửa đất số 967, diện tích 3.374m², tờ bản đồ số 3 (bản đồ dự án) xã B. Miếu Â có giới cận: phía Đông giáp Quốc lộ A; phía Tây, Nam, Bắc giáp thửa 967.

Theo Công văn số 50/UBND ngày 18/3/2014 của UBND xã B về việc giải quyết nội dung liên quan đến Khóm âm linh giữa ông Nguyễn Ngọc N và nhân dân xóm V, thôn X thể hiện: Khóm âm linh có trước năm 1965 ở tại vị trí cổng R. Sau năm 1965, K chuyển sang vị trí khác. Nguyên Khóm âm linh nằm chính giữa của thửa đất số 1344, sau đó giữa ông N và mộ số hộ dân xóm V có thỏa thuận bằng lời nói đồng ý chuyển K âm linh và đã di chuyển K âm linh ra vị trí phía Bắc nằm trên thửa 155. Sau đó ông N đã xây dựng ngôi Nhà tình nghĩa cho mẹ đẻ là cụ Võ Thị X. Vị trí ngôi nhà nằm đằng sau Khóm Miếu Â đã di chuyển. Sau đó ông N đã phá dỡ Â và từ đó đến nay M2 âm linh không còn tồn tại trên thực tế.

Theo Công văn số 2978/UBND ngày 04/10/2022 và Công văn số 2835/UBND-NC ngày 21/7/2023 của UBND huyện B về việc cung cấp thông tin cho Toà án có nội dung: ... được hiểu như sau: Theo Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đề ngày 27/3/2003 thể hiện diện tích chuyển đổi 96m² thuộc thửa đất số 68 được xác định từ bờ rào Miếu Â ra hướng Bắc 6m, nhưng thực tế là từ ranh giới giữa thửa 68 với thửa 155 kéo về hướng Bắc của thửa 68 là 6m vì thửa 1344, nay là thửa 1499 (Miếu Â) nằm trong thửa 155, nay là thửa 967; ranh thửa 1344 không trùng ranh với thửa 68 và thửa 155. Ranh giới của thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 3 xã B cách ranh giới phía Bắc của Miếu Â là 9,6m (phía Bắc của Miếu Â là không có bờ rào tại vị trí này).

Phần đất thu hồi 47m² thuộc một phần thửa 1486 theo Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của UBND huyện B về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Ngọc N và ông Nguyễn T4 đang tranh chấp chính là phần đất đổi có diện tích 96m² giữa ông Nguyễn T4 với ông Nguyễn Hà T3 theo Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đề ngày 27/3/2003

Xét thấy, theo nội dung tại tiểu mục [2.2.1] nêu trên thể hiện diện tích 96m^2 là của ông T4 đổi cho ông T3 để làm đường đi ra Quốc lộ A. Theo Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của UBND huyện B thu hồi 47m^2 là phần đất đổi có diện tích 96m^2 giữa ông Nguyễn T4 với ông Nguyễn Hà T3. Như vậy, diện tích đất của đường đi ra Quốc lộ A sẽ chỉ còn lại là $96\text{m}^2 - 47\text{m}^2 = 49\text{m}^2$. Phù hợp với nội dung tại mục 7. của Biên bản làm việc ngày 03/01/2024 giữa Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi với UBND huyện B. Đồng thời, đường đi ra Quốc lộ A các đương sự trình bày có nhiều mâu thuẫn, chưa làm rõ để xác định vị trí 47m^2 đất bị thu hồi, vị trí 49m^2 đất còn lại? ai là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất này?.

[2.2.3] Tài liệu, chứng cứ đương sự cung cấp là Biên bản làm việc ngày 02/7/2002 về việc xác định ranh giới vườn kè do UBND xã B lập giữa ông Nguyễn T4 với ông Nguyễn Ngọc N (bản phô tô), thể hiện:

Thửa đất của ông Nguyễn T4 thuộc thửa 68, diện tích 910, tờ bản đồ số 10. Chúng tôi kéo từ ranh giới bà Phước (thuộc thửa số 69) kéo vô Nam 48m, đóng cột mốc làm mặt diện (đúng cự ly theo Giấy CNQSD đất); phía sau kéo từ nhà ranh giới nhà bà Phước kéo vô Nam 48m đóng mốc làm mốc cuối ở phía sau (kéo từ đường Quốc lộ vô 23m). Đây là ranh giới liền kề giữa ông N và ông T4.

Thửa đất của ông Nguyễn Ngọc N thuộc thửa số 155, diện tích 2.180m^2 , tờ bản đồ số 10. Phía trước: từ mốc ông Nguyễn Tuấn K1 vô Nam 10m là phần đất Miếu. Từ mốc Miếu K2 60 làm mốc. Phía sau lấy mốc của ông Nguyễn T4 làm chuẩn (thuộc ranh giới của 2 thửa đất).

Hai bên đã thống nhất mốc giới và đã cắm xong. Còn diện tích của M2 thuộc tín ngưỡng dân gian, giữa ông N và ông T4 không sử dụng phần đất này (diện tích đất Miếu 100m^2).

Xét thấy, tài liệu chứng cứ này thể hiện vị trí, ranh giới thửa đất của ông T4, ông N và Miếu Á đã được hai bên ký xác nhận và có xác nhận của chính quyền địa phương chưa được kiểm chứng xem xét giải quyết.

[3] Với những nội dung đã được phân tích nêu trên và lời trình bày của đương sự tại phiên toà phúc thẩm, thấy rằng: còn có nhiều nội dung chưa được điều tra thu thập tài liệu, chứng cứ để xem xét đánh giá, còn có nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, cần huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L không phải chịu (được miễn nộp).

[5] Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm được xem xét quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 11-4-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Ngọc N, bà Bùi Thị Kim L không phải chịu (được miễn nộp).

3. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm được xem xét quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Ngọc Dung

Lê Văn Thường

Trần Quốc Cường