

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 14/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 3 - 2025

V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất; Yêu cầu
công nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**.

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Diệu** - Bà **Phạm Thị Anh Trang**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Hồng Yến** - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2025/QĐ-PT ngày 3 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Xuân N**, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Xuân N:

1.1. Ông Mai Trung Đ, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: Số G ấp B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông **Phạm Trần L**, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: A B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A T, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1967 (Có mặt).

2.2. Bà **Trần Thị X**, sinh năm 1967 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà X: Ông **Phan Văn H1**, sinh năm 1975 (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2025) (Có mặt).

Địa chỉ: phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

3.1. Bà **Trần Thị Kim C**, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

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

3.2. Bà **Trần Thị H2**, sinh năm 1962 (Có mặt).

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

3.3. Bà **Trần Thị C1**, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H2, bà Trần Thị C1:

1. Ông **Mai Trung Đ**, sinh năm 1986 (Có mặt).

2. Ông **Phạm Trần L**, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A T, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:*

4.1. Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

4.2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4.3. **Ban Q xây dựng các công trình Nông Nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Ninh Thuận.**

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông **Nguyễn Tân T1**- Cán bộ kỹ thuật (Có mặt).

Địa chỉ: Số C đường A tháng D, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

4.4. Công ty TNHH MTV K;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Công X1** - Chủ tịch Công ty (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phùng Đình T2** - Phó Giám đốc Công ty (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường B tháng H, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

5. *Người kháng cáo:* ông **Mai Trung Đ** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà **Trần Thị Kim C** và bà **Trần Thị H2** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 51 xã P, diện tích khoảng 3.994m² nằm trong khu đất lớn diện tích 29.548m², gồm 04 thửa 35, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 51 do cha mẹ ông N là ông Trần Ô, bà Lương Thị M khai hoang sử dụng từ trước năm 1975 để lại cho các anh em ông N gồm 04 anh em các bà gồm: Trần Xuân N, Trần Thị Kim C, Trần Thị H2 và Trần Thị C1. Quá trình sử dụng đất ông N có kê khai, đứng tên trong sổ mục kê đất của UBND xã thành lập năm 1997, có UBND xã P và Phòng nông nghiệp địa chính huyện xác nhận.

Năm 2001 ông N có bán cho ông H, bà X 01 mẫu đất, phần còn lại khoảng 02 mẫu trong đó có thửa đất số 39 vẫn thuộc quyền sử dụng của 04 anh em ông N gồm: Ông N, bà C, bà H2, bà C1, không chuyển nhượng, không tặng cho bất kỳ ai thửa đất số 39 này. Năm 2019 ông N và ông H, bà X phát sinh tranh chấp liên quan đến giấy bán 01 mẫu đất, vụ việc đã được Tòa án giải quyết, khi đó thửa đất số 39 không tranh chấp. Năm 2022, bà H2, bà C làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 39 thì tiếp tục phát sinh tranh chấp với ông H, bà X.

Thời điểm Nhà nước thu hồi, bồi thường thì UBND xã xác nhận bồi thường cho ông H nhưng không có ý kiến của ông N, bà C, bà H2, bà C1. Các anh em ông N cũng không biết, đến khi nhà nuôi tôm xây dựng thì mới biết, khi đó các anh em ông N có ý kiến thì ông H hứa đưa lại một phần tiền bồi thường

nhưng không thực hiện. Tuy nhiên lúc đó do ông nghĩ trong khu đất lớn có bán cho ông H 01 mẫu nên gia đình đợi sau này làm giấy tờ tách thửa cho ông H sẽ trừ lại diện tích bồi thường nên không nhắc nữa. Đến năm 2019, trong vụ án tranh chấp bán 01 mẫu đất trước đây thì ông H xác định vị trí đất tranh chấp bán khi đó nằm trong thửa đất số 35, 37 không bao gồm thửa đất số 39. Vợ chồng bị đơn có hành vi cản trở không cho phía nguyên đơn sử dụng thửa đất số 39. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu:

Công nhận khu đất diện tích 2.941m² thuộc thửa 39, 228, 229 (tách ra từ thửa 39), tờ BĐDC số 51, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính số 96/2023 ngày 17/01/2023 của Văn phòng Đ2 – CN huyện T thuộc quyền sử dụng của các anh em tôi gồm: Trần Xuân N, Trần Thị Kim C, Trần Thị H2, Trần Thị C1.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X phải giao trả toàn bộ thửa đất số 39, 228 và 229 (tách từ thửa đất số 39) tờ bản đồ số 51 theo Trích lục bản đồ địa chính số 96/2023 ngày 17/01/2023 của Văn phòng Đ2 - CN huyện T cho các anh em ông N gồm Trần Xuân N, Trần Thị H2, Trần Thị Kim C và Trần Thị C1.

Bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị X trình bày (gọi là vợ chồng bà X): Thửa đất mà hiện nay ông Trần Xuân N đi kiện đòi có nguồn gốc là thửa đất nằm liền kề trong thửa đất số 35, 37 mà trước đây Tòa án đã giải quyết. Thửa đất này trước đây là một miếng đất nhỏ, toàn cây rừng không sử dụng được, tại thời điểm ông N bán thửa đất số 35, 37 cho vợ chồng bà thì ông N có nói cho vợ chồng bà luôn miếng đất này, lúc này vợ chồng bà có cho thêm ông N ít tiền, còn cho bao nhiêu thì bà không nhớ. Vợ chồng bà đã thuê người phát dọn toàn bộ thửa đất trên nên mới hình thành nên thửa đất số 39 có diện tích như hiện nay. Thửa đất số 39 này không nằm trong diện tích đất mà vợ chồng bà mua của ông Trần Văn N1 theo giấy bán đất đề ngày 28/9/2001. Vào khoảng năm 2003 sau khi vợ chồng bà khai hoang phát dọn thửa đất số 39 này thì bà Trần Thị Kim C có nộp đơn tranh chấp với ông N1 tại xã P. Lúc này xã có mời vợ chồng bà cùng với ông N1, ông R và bà Trần Thị Kim C ra giải quyết. Lúc này ông N1 khẳng định đất này là đất của cha mẹ để lại và chia phần này cho ông N1 nên các em ông N1 không có đất nào trên này hết, vì vậy nên bà Trần Thị Kim C đã rút đơn và không đi kiện nữa. Bà không biết số thửa, số tờ bản đồ như hiện nay và đến khi nhà nước có quy chủ thu hồi và bồi thường thì vợ chồng bà mới biết thửa đất trên thuộc thửa đất số 39.

Khi vợ chồng bà làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, 37 và làm luôn thửa số 39 thì chị em ông N1 tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện đất của ông Trần Xuân N và yêu cầu độc lập của những

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, Trần Thị Kim C và Trần Thị C1 vợ chồng bà không đồng ý, vì toàn bộ các thửa đất trên do vợ chồng bà khai hoang và đã sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay ông N vẫn ở tại địa phương nhưng không có ý kiến gì, vì vậy bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân N, không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Kim C, Trần Thị H2 và Trần Thị C1 đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà.

Tại đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa - Đại diện những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H2, Trần Thị Kim C và Trần Thị C1 trình bày: Hiện ông Trần Xuân N đang khởi kiện tranh chấp với ông Trần Văn H, bà Trần Thị X phần đất diện tích 2.941m² thuộc các thửa đất số 39, 228, 229 (tách từ thửa đất số 39) tờ bản đồ số 51 xã P. Phần đất tranh chấp trên nằm trong khu đất diện tích 29.548m² thuộc các thửa đất số 35, 37, 38, 39 tờ bản đồ số 51 xã P có nguồn gốc do các mẹ các bà là ông Trần Ô, bà Lương Thị M khai hoang, sử dụng từ trước năm 1975. Cha mẹ các bà chết không để lại di chúc, các thửa đất này được để thừa kế lại cho 04 anh em các bà gồm: Trần Xuân N, Trần Thị Kim C, Trần Thị H2 và Trần Thị C1. Quá trình sử dụng đất ông N có kê khai, đứng tên trong sổ mục kê đất của UBND xã thành lập năm 1997, có UBND xã P và Phòng nông nghiệp địa chính huyện xác nhận.

Vào năm 2001, ông Trần Xuân N có bán cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị X một phần diện tích 01 mẫu đất trong khu đất lớn 29.548m² nêu trên, phần còn lại không bán và không cho tặng bất cứ ai, nên phần còn lại (bao gồm phần đất đang tranh chấp) vẫn thuộc quyền sử dụng của anh em các bà. vì vậy, nay các bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận khu đất diện tích 2.941m² thuộc thửa 39, 228, 229 (tách ra từ thửa 39), tờ BĐDC số 51, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, theo Trích lục bản đồ địa chính số 96/2023 ngày 17/01/2023 của Văn phòng Đ2 - CN huyện T thuộc quyền sử dụng của các anh em bà gồm: Trần Xuân N, Trần Thị Kim C, Trần Thị H2, Trần Thị C1.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X phải giao trả toàn bộ thửa đất số 39, 228 và 229 (tách từ thửa đất số 39) có diện tích 2.941m² thuộc tờ bản đồ số 51 theo Trích lục bản đồ địa chính số 96/2023 ngày 17/01/2023 của Văn phòng Đ2 - CN huyện T cho các anh em ông N gồm Trần Xuân N, Trần Thị H2, Trần Thị Kim C và Trần Thị C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông với vợ chồng bà Trần Thị X có quan hệ là chị em, cụ thể ông là em ruột của bà Trần Thị X. Ông có biết sự việc tranh chấp đất của chị em ông Trần Xuân N với vợ chồng bà Trần

Thị X. Vào ngày 25/10/2005 giữa ông với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X có thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có tục danh là đất trôn, diện tích khoảng 4.000m², theo ông được biết thửa đất này là thửa đất số 39 tờ bản đồ số 51 xã P. Thửa đất này hiện nay ông Trần Xuân N đang tranh chấp với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X. Tuy nhiên, thực tế hiện nay hai bên chưa hoàn tất về mặt thủ tục. Thửa đất này vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của vợ chồng bà Trần Thị X.

Đối với việc tranh chấp thửa đất trên giữa chị em ông Trần Xuân N với vợ chồng bà Trần Thị X ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì. Đối với việc sang nhượng đất giữa ông với vợ chồng bà Trần Thị X tại giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 25/10/2005 ông không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông với vợ chồng bà Trần Thị X, ông Trần Văn H sẽ tự thỏa thuận với nhau sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án. Do ông với vợ chồng bà X không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên ông yêu cầu Tòa án không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng, nếu Tòa án đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng thì vợ chồng ông yêu cầu được vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ: Điều 5, Điều 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 12, 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân N và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim C, Trần Thị H2 và Trần Thị C1 về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng 2.941m² thuộc các thửa đất số 39, 228, 229 (tách từ thửa đất số 39) tờ bản đồ số 51 xã P, huyện T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân N và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim C, Trần Thị H2, Trần Thị C1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng 2.941m² thuộc các thửa đất số 39, 228, 229 (tách từ thửa đất số 39) tờ bản đồ số 51 xã P, huyện T

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm 04/10/2024, ông Mai Trung Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Kim C và bà Trần Thị H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận: *Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Trung Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị H2, Trần Thị Kim C tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn Hay L1 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị X tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H2; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung:

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thẩm định diện tích đất tranh chấp thể hiện: Theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng ĐKĐĐ Ninh thuận ban hành ngày 28/02/2025 thì diện tích đất tranh chấp thuộc Thửa 39, 1 phần của thửa 40,45,190 tờ bản đồ số 51 xã P. Trong đó gồm: diện tích 3500,4m² thuộc thửa 39 gồm: 2303,6m²(1,2,16,15,14,13), 365,2m²(2,3,4,5,8,9,16) 831,6m²(9,10,14,15,16), ngoài ra còn có 361,6m² thuộc thửa 39 tại các điểm (1,19,18,17,13). Tổng diện tích thửa 39: 3862m². Trong đó đã bị thu hồi diện tích 831,6m²(9,10,14,15,16) theo Quyết định 11042/QĐ ngày 8/9/2003 của UBND tỉnh N để xây dựng nhà quản lý nuôi tôm Sơn H3 hiện do Ban Q xây dựng các công trình Nông Nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Ninh Thuận quản lý sử dụng.

Quá trình sử dụng đất ông N có kê khai, đứng tên trong sổ mục kê của UBND xã P, ông N có làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã P và Phòng nông nghiệp huyện. Đến năm 2001, ông N chuyển

nhượng cho bị đơn vợ chồng ông H3, bà X thừa đất số 35, 37, còn thửa số 39 không sang nhượng nhưng vợ chồng ông H3 chiếm sử dụng nên ông N khởi kiện yêu cầu ông H3 phải trả lại thửa đất 39 tờ bản đồ số 51. Phía bị đơn vợ chồng ông H3 bà X cho rằng thửa đất số 39 trước đây là một miếng đất nhỏ toàn cây rừng, nằm liền kề thửa đất 35, 37, tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 35, 37 thì ông N nói cho vợ chồng ông bà luôn phần đất này, vợ chồng ông bà có cho thêm ông N ít tiền, sau đó vợ chồng ông bà đã thuê người phát dọn nên thửa đất trên mới bằng phẳng như hiện nay. Tuy nhiên phía bị đơn ông H3 không cung cấp chứng cứ chứng minh việc tặng cho thửa đất 39 này.

Trong khi đó quá trình chuyển nhượng đất thửa đất số 35, 37 giữa ông N và ông H3 đã xảy ra tranh chấp về diện tích đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 01/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo nội dung của Bản án này thì phía bị đơn ông H3 bà X thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng của ông N các thửa đất số 35, 37. Như vậy không có cơ sở xác định bị đơn ông H3 đã nhận chuyển nhượng thửa 39.

Tại công văn số 15 ngày 15/01/2024 của UBND xã P cung cấp thông tin: theo sổ mục kê đất của UBND xã P lập ngày 29/11/1997 thì Thửa đất 39 tờ bản đồ số 51 diện tích 3.994m² quy chủ cho ông Trần Xuân N có nguồn gốc là của ông Trần Ô (cha ông N) khai hoang sử dụng trước 1980. Sau 1980, thì ông N canh tác và có làm đơn đăng ký QSD đất năm 1999 gồm: Thửa 23, tờ bản đồ số 36, thửa 35,37,38,39 tờ bản đồ số 51, thửa 297 tờ bản đồ số 52...Căn cứ các điều 100, 101 Luật đất đai năm 2013; điểm c khoản 2 Điều 18 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP thì ông N có đủ điều kiện xác lập QSD đất đối với thửa đất 39 tờ bản đồ số 51 xã P. Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 100.000.000 đồng, mặc dù bị đơn không đồng ý nhưng thấy rằng có lợi có phía bị đơn nên đề nghị HĐXX ghi nhận sự hỗ trợ này.

Từ những nội dung trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Kim C, Trần Thị H2 và Trần Thị C1 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam theo hướng công nhận quyền sử dụng diện tích 3.030,4m² tại vị trí các điểm (1,2,3,4,5,8,9, 10, 14, 13, 17, 18, 19 thuộc 1 phần thửa đất số 39 tờ bản đồ số 51 xã P, huyện T thuộc quyền sử dụng chung của ông Trần Xuân N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Kim C, Trần Thị H2 và Trần Thị C1.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình

bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 04 tháng 10 năm 2024 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Kim C và bà Trần Thị H2 có đơn kháng cáo, là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị T có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông S, bà T.

[1.3] Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông Nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Ninh Thuận và Công ty TNHH MTV K vào tham gia tố tụng là thiếu sót nhưng nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp phần diện tích 831,6m² (9,10,14,15,16) thuộc thửa 39 bị thu hồi theo Quyết định 11042/QĐ ngày 8/9/2003 của UBND tỉnh N để xây dựng Nhà quản lý nuôi tôm Sơn H3; Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục tại giai đoạn phúc thẩm.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Kim C và bà Trần Thị H2 không rút yêu cầu độc lập, không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] 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 của vụ án “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Kim C và bà Trần Thị H2:

[3.1] Xác định lại diện tích đất tranh chấp:

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định lại diện tích thửa đất số 39 tờ bản đồ địa chính số 51, xã P. Căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đ2 xác định diện tích đất thuộc thửa đất số 39 như sau: phần diện tích có Nhà quản lý Khu N được giới hạn bởi các điểm: (9,10,14,15,16) là 831,6m² thuộc một phần thửa số 39 các đương sự không tranh chấp; phần diện tích còn lại của thửa số 39 các đương sự đang tranh chấp là 3.030m² bao gồm: 2.303,6m² tương ứng các điểm (1,2,16,15,14,13); 365,2m² tương ứng các điểm (2,3,4,5,8,9,16); 361,6m² tương ứng các điểm (1,19,18,17,13). Nguyên đơn đồng ý không tranh chấp số tiền đền bù khi thu hồi đất mà bị đơn đã nhận.

[3.2] Về nguồn gốc đất:

[3.2.1] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn ông Trần Xuân N và các bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H2 trình bày: diện tích đất tranh chấp là do cha mẹ các ông bà là cụ Trần Ô và cụ Lương Thị M khai hoang, sử dụng từ trước năm 1975 để lại. Lời khai này phù hợp với lời khai của những người làm chứng Nguyễn Thị N2, Hồ Văn H4 và nội dung Công văn số 228/UBND-TCD ngày 18/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T, xác định: “*Trước năm 1980, ông Trần Ô (cha của ông Trần Xuân N) là người sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 51 xã P; từ năm 1980 đến trước ngày 28/9/2001, ông Trần Xuân N quản lý, sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 51 xã P; từ ngày 28/9/2001 đến trước ngày xảy ra tranh chấp, ông Trần Văn H là người sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 51 xã P*”(BL 125, 126, 129). Tại công văn số 15/UBND-ĐC ngày 15/01/2024 của UBND xã P cung cấp thông tin: theo sổ mục kê đất của UBND xã P lập ngày 29/11/1997 thì Thửa đất 39 tờ bản đồ số 51 diện tích 3.994m² qui chủ cho ông Trần Xuân N có nguồn gốc là của ông Trần Ô (cha ông N) khai hoang sử dụng trước 1980. Sau 1980, thì ông N canh tác và có làm đơn đăng ký QSD đất năm 1999 gồm: Thửa 23, tờ bản đồ số 36, thửa 35,37,38,39 tờ bản đồ số 51, thửa 297 tờ bản đồ số 52...có xác nhận của UBND xã P và Phòng nông nghiệp huyện (BL 128).

[3.2.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Vào năm 2001, khi nguyên đơn ông Trần Xuân N có chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn 02 thửa số 35, 37 thì cho vợ chồng bị đơn thửa số 39 nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án lời khai của bị đơn khai không thống nhất: lúc khai là vợ chồng bị đơn được nguyên đơn cho thửa 39, sau thì lại ra là do vợ chồng bị đơn khai hoang (BL 73, 170, 313). Xét thấy: Bị đơn khai thửa đất số 39 là do khai hoang nhưng không xin phép chính quyền địa phương, không kê khai trong

sổ mục kê hay sổ địa chính của xã P; ngược lại thửa số 39 tờ bản đồ số 51 xã P đã được quy chủ cho ông Trần Xuân N trong sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1997 nên việc bị đơn cho rằng mình khai hoang thửa đất số 39 đã quy chủ cho ông N là không phù hợp.

[3.2.3] Tại phần trình bày của bị đơn tại bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DSPT ngày 01/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Bị đơn thừa nhận: *“thửa đất số 39 này không nằm trong diện tích đất mà vợ chồng tôi mua của ông Trần Văn N1 theo giấy bán đất đề ngày 28/9/2001”* (BL 73) điều này phù hợp với lời khai của ông N1 tại biên bản hòa giải tại xã ngày 02/3/2022 (BL 10) là không chuyển nhượng hay tặng cho thửa số 39 cho vợ chồng bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn thừa nhận khu vực đất thửa 39 không có nguồn nước nên sau khi phát dọn thì bị đơn không canh tác trồng trọt được từ năm 2001 cho đến nay và cũng không tạo lập vật kiến trúc gì trên thửa đất. Lời trình bày này của bị đơn phù hợp với lời khai của nguyên đơn, khu vực đất không có nguồn nước và thường xuyên nắng hạn không canh tác được nên năm 2001, nguyên đơn chuyển nhượng thửa 35, 37 cho bị đơn. Bị đơn cho rằng bị đơn thuê người phát dọn san ủi thửa 39 nhưng không đưa ra được chứng cứ.

[3.5] Công văn số 708/UBND-TCD ngày 14/3/2025 của UBND huyện T căn cứ: nội dung giấy bán đất ngày 28/9/2001 và phần 3.4 của bản án phúc thẩm số 36/2021/DSPT ngày 01/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã xét xử tranh chấp các thửa 35, 37 và bản án này đã bị quyết định giám đốc thẩm số 29/2023/DS-GĐT ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy theo hướng xác định 07 sào đất (7.000 m²) là của ông Trần Xuân N để viện dẫn cho việc bị đơn là người quản lý thửa đất số 39 từ năm 2001 là không có căn cứ (BL 263, BL 44-47).

[3.3] Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đ2 thì phần diện tích đất thu hồi để làm Nhà quản lý khu nuôi tôm Sơn Hải theo Quyết định số 11042/QĐ ngày 08/9/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh N khi đối chiếu trên bản đồ địa chính xã P, huyện T có vị trí là **trên thửa số 37** là thửa nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn vào năm 2001 nhưng trên thực tế Nhà quản lý này được xây dựng nằm ở vị trí trên thửa số 39 là không đúng vị trí đất được thu hồi đất theo Quyết định số 11042/QĐ ngày 08/9/2003. Vì vậy, nội dung trả lời tại văn bản số 708/UBND-TCD ngày 14/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện T: *“xác định thu hồi 879m² đất nông nghiệp trồng cây màu do hộ Trần Văn H sử dụng thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ địa chính số 51 xã P. Việc này cho thấy vị trí hiện trạng phù hợp với Quyết định thu hồi đất”* là không đúng.

[3.4] Bên bị đơn không đưa ra được chứng cứ khẳng định có quyền quản

lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đang tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: *căn cứ khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 thì: Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 mới được xem là một trong các loại giấy tờ khác quy định tại Điều 100 Luật đất đai và căn cứ Công văn số 1568/TNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ T8 xác định sổ mục kê không được coi là một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003*” để cho rằng sổ mục kê trước năm 1980 mới có giá trị còn ông N đứng tên trong sổ mục kê năm 1997 thì không phải tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013.

Xét thấy: Tòa sơ thẩm nhận định cho rằng ông N đứng tên quy chủ trong sổ mục kê lập năm 1997 của UBND xã P là sau thời điểm ngày 18 tháng 12 năm 1980 nên không thỏa mãn khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là chưa đánh giá chứng cứ một cách toàn diện. Vì UBND xã P thành lập sổ mục kê đầu tiên vào năm 1997 và đã xác định ông Trần Ô là cha ông N sử dụng các thửa đất trong đó có thửa 39 trước năm 1980 (BL 127), bản đồ địa chính xã P được thành lập năm 1997 nên phía nguyên đơn không thể đứng tên trong *Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980*; Ngoài quy định sổ mục kê còn có quy định tại điểm c khoản 2 điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: c) *Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b Khoản này*” trong khi đó năm 1999, ông N đã có đơn kê khai các thửa đất sử dụng có xác nhận của chính quyền địa phương thì vẫn được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm c khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn như trên để bác yêu cầu của nguyên đơn là không thỏa đáng.

[3.4] Tại công văn số 311/VPĐK-CNTN ngày 21/3/2005 của Văn phòng Đ2 - Chi nhánh T9 xác định: Đối chiếu với bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện T được Ủy ban nhân dân tỉnh N phê duyệt tại Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 thì vị trí thửa đất số 39, tờ bản đồ số 51 xã P được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ (TMD)(BL 271).

[3.5] Tại phiên tòa phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 100.000.000 đồng nhưng bị đơn không đồng ý nhận tiền, không đồng ý thương lượng. Xét thấy: đây là sự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận toàn bộ ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá, giám định và án phí:

[5.1] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm là 13.177.900 đồng: Bên nguyên đơn đồng ý chịu và đã nộp đủ.

[5.3] Về án phí:

* Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H bà Trần Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

* Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Xuân N, bà Trần Thị H2, bà Trần Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DSST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ: các điều 5, 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 100, 101, 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 18, Điều 20, Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 3 quyết định 84/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh N (quy định về điều kiện tách thửa); Điều 166 Bộ luật dân sự 2013; Các điều 12, 26, 27, 29 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân N3 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị H2:

1. Công nhận diện tích đất 3.030,4m² gồm các điểm: 1,2,3,4,5,8, 9,16, 15, 14,13,17,18,19 thuộc thửa 39, tờ bản đồ địa chính số 51, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đ2 được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ thuộc quyền sử dụng của các ông, bà gồm: Trần Xuân N, Trần Thị Kim C, Trần Thị H2, Trần Thị C1.

2. Buộc ông Trần Văn H, bà Trần Thị X giao trả lại phần đất diện tích 3.030,4m² gồm các điểm: 1,2,3,4,5,8, 9,16, 15, 14,13,17,18,19 thuộc thửa 39, tờ

bản đồ địa chính số 51, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đ2 cho các ông/ bà: Trần Xuân N, Trần Thị Kim C, Trần Thị H2, Trần Thị C1 đồng quản lý, sử dụng.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn các ông/ bà: Trần Xuân N, Trần Thị Kim C, Trần Thị H2, Trần Thị C1 đồng ý hỗ trợ cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị X 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Miễn án toàn bộ phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Xuân N, bà Trần Thị Kim C, Trần Thị H2.

- Bà Trần Thị C1 không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. H5 lại cho bà Trần Thị C1 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002473 ngày 11/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

- Vợ chồng ông Trần Văn H Trần Thị X phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án toàn bộ phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Xuân N, bà Trần Thị Kim C, Trần Thị H2.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đ2

Nơi nhận:

- Đương sự (10);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Thuận Nam (1);
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang