TOÀ 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: **154**/2025/DS- PT Ngày: 28/11/2025 *V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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: Ông **Đinh Phước Hoà.**

Các thẩm phán: + Ông **Đặng Kim Nhân;**

+ Bà **Trần Thị Kim Liên.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84A/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết Đ, sinh năm: 1962 và bà Vũ Thị C1, sinh năm: 1964; cùng địa chỉ: G H, thôn E, thị trấn Đ huyện Đ, tỉnh Kon Tum (nay là 79 H, thôn E, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Anh M; địa chỉ liên hệ: 82 Bà T, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là H Bà T, phường K, tỉnh Quảng Ngãi). Có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1956 và bà Hà Thị S, sinh năm: 1954; cùng địa chỉ: Thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (nay là thôn E, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà S: ông Vy Quí V, sinh năm 1983; địa chỉ: B P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q); địa chỉ: A H, phường N, tỉnh Quãng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hồ Trọng P; chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: D H, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Minh V1, chức vụ: Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phan Thị Đ1.

+ Ông Huỳnh Anh K và bà Lê Thị Thu H1; Cùng địa chỉ: A T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (nay là số A T, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị Ánh T2; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Ông T1 có mặt

+ Chị Nguyễn Thị Bích L; Địa chỉ: B T, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là B T, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt

+ Chị Nguyễn Thị Bích V2; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị T3; nơi cư trú cuối cùng tại tổ dân phố A thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (nay là tổ A, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Vắng mặt

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K (nay là Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q); địa chỉ: E P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đồng nguyên đơn ông Nguyễn Viết Đ, bà Vũ Thị C1; người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đồng nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Vợ chồng ông bà Nguyễn Viết Đ, Vũ Thị C1 được Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AG.256374 ngày 04/12/2006, thửa số 214, tờ bản đồ 02/1995, diện tích: 504 m^2 (trong đó diện tích ngoài quy hoạch đường H là 192 m^2 đất ở nông thôn). Có tứ cận: Đông giáp QL.14 (đường H): 08 m; Tây giáp đất lưu không: 08 m; Nam giáp đất ông T9: 79 m; Bắc giáp đất lưu không (nay là đất ông Hoàng Đức M1 đang sử dụng): 79 m ; vị trí đất tại thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

Nguồn gốc đất này do vợ chồng ông Đ, bà C1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị T3 năm 2004, diện tích 632 m^2. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà, thì ông S1, bà T3 trú tại tổ A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Hiện nay ông S1, bà T3 ở đâu vợ chồng ông bà không rõ địa chỉ.

Năm 2021, vợ chồng ông Đ, bà C1 phát hiện ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích đất này. Nhiều lần ông Đ, bà C1 gửi đơn đến cơ quan quan có thẩm quyền của huyện Đ và UBND xã H giải quyết, hòa giải nhưng không có kết quả nên đồng nguyên đơn khởi kiện ông H, bà S ra Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum yêu cầu như sau:

+ Theo yêu cầu của đồng Nguyên đơn, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14, 20/5/2025 xác định diện tích đất do ông H, bà S lấn chiếm là 642,5 m^2. Nhưng tại bản tự khai ngày 25/6/2025 và tại phiên tòa đồng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền chỉ yêu cầu ông H, bà S trả lại diện tích 504 m^2 tại thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (nay là thôn E, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Tứ cận: Phía Đông giáp đường H (QL.14): 08 m; Phía Tây giáp đất ông H bà S đang sử dụng: 08 m; Phía Nam giáp đất ông H, bà S: 63 m; Phía Bắc giáp đất ông Hoàng Đức M1: 63 m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 11/7/2025. Việc thay đổi yêu cầu này của đồng nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Buộc ông H, bà S phải tháo dỡ nhà, công trình và chuyển dời các loại cây trồng trên diện tính đất lân chiếm 504 m^2 của vợ chồng nguyên đơn tại vị trí trên.

+ Hủy GCNQSDĐ số CM. 177547 do Sở T (viết tắt là TNVMT) tỉnh Kon Tum cấp ngày 31/3/2021 đứng tên ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1, đăng ký biến động (viết tắt là ĐKBĐ) sang tên ông H, bà S ngày 26/4/2021 và hủy GCNQSDĐ số T.849389 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2001, đứng tên hộ bà Trần Thị Ánh T2.

2. Đồng bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S và người đại diện theo uỷ quyền của bà S trình bày:

Ngày 06/4/2021, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) của vợ chồng ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1 toàn bộ

diện tích đất 1.452 m^2 (thổ cư: 400m^2, 1.052 m^2 đất vườn), tại thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum theo GCNQSDĐ số CM,177547 do Sở TNVMT tỉnh K cấp ngày 31/3/2021, thửa số 378, tờ bản đồ 25 đứng tên vợ chồng ông K. Do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt là CNVPĐKĐĐ) huyện Đ đăng ký biến động sang tên ông bà ngày 26/4/2021; Có tứ cận: Đông giáp đường H (QL.14): 18 m; Tây giáp thửa 522: 18 m; Nam giáp thửa 377; Bắc giáp thửa 382 (nhà đất ông M1 đang sử dụng). Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất có hợp đồng công chứng hợp pháp, vợ chồng ông bà là người thứ ba ngay tình và không lấn chiếm đất vợ chồng ông Đ. Tại phiên tòa ngày 14/7/2025 bị đơn Nguyễn Thanh H, anh T4, chị T5 đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị S đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) xem xét tính hợp pháp của biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2025 với lý do: Ông Đ là nguyên đơn không có chức năng mà lại cầm thước ra dải phân cách đường H xác định tim đường 16 m là không đúng; Chưa đủ căn cứ xác định nhà đất của bị đơn giáp đất ông Hoàng Đức M1 về phía Bắc; Ông Đ không xác định được vị trí đất của ông dẫn đến phải đo đạc nhiều lần theo yêu cầu của ông Đ, mỗi lần đo đạc ông Đ lại chỉ vị trí đất khác nhau. Các đương sự H, T4, T5 chỉ yêu cầu HĐXX xem xét tính hợp pháp của biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2025 với những lý do trên, nhưng không đề nghị HĐXX tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại.

Ông Đ sang nhượng đất của ông S1 có nguồn gốc giao trái thẩm quyền, mua đất của ông S1, bà T3 nhưng không biết ông S1, bà T3 hiện nay ở đâu.

GCNQSDĐ của hộ bà T2 cấp năm 2001, GCNQSDĐ ông Đ cấp năm 2006 (cấp sau bà hộ T2) nên đất bà hộ T2 không thể chồng lấn lên đất ông Đ như báo cáo 161 ngày 27/5/2024 của Phòng TNVMT huyện Đ và công văn số 2413 ngày 04/7/2024 của UBND huyện Đ. Do vậy, bị đơn H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn S không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của GCNQSDĐ hộ bà T2 và GCNQSDĐ của vợ chồng ông K, bà H1 (đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông H, bà S ngày 26/4/2021); Hủy GCNQSDĐ của ông Đ, bà C1.

3. Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1:

Ngày 02/2/2021, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình bà T2, ông T1 theo GCNQSDĐ số T. 849389 do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà T2 ngày 16/11/2001, thửa số 19, tờ bản đồ 24/2001, diện tích: 1.520 m^2, tại thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum

- Ngày 31/3/2021, sở TNVMT tỉnh K cấp đổi cho vợ chồng ông bà GCNQSDĐ số CM. 177547, thửa số 378, tờ bản đồ 25, diện tích 1.452 m^2 (ít hơn so với GCNQSDĐ hô bà T2 68 m^2, lý do lúc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T2 đo thủ công, cấp đổi cho vợ chồng ông bà đo bằng máy)

Ngày 06/4/2021 vợ chồng ông bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chông ông H bà Sinh từ GCNQSDĐ nêu trên của vợ chông ông bà (đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông H ngày 26/4/2021). Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng đất nêu trên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Ông Đ mua đất ông S1 năm 2004, nhưng tại sao năm 2006 lại cấp đất cho ông S1, bà T3. Như vậy, ông S1 đã bán đất cho ông Đ sao lại được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 07/11/2006 cho ông S1.

Ông Đ không biết được vị trí đất của ông nên dẫn đến việc xác định vị trí đất tại các buổi thẩm định không thống nhất.

Từ những căn cứ trên nên vợ chồng ông K, bà H1 không đồng ý yêu cầu của vợ chồng nguyên đơn đối với vợ chồng ông H có liên quan đến vợ chồng ông bà trong vụ án.

4. Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị Ánh T2:

Ngày 16/11/2001, vợ chồng ông bà được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số T.849389, thửa số 19, tờ bản đồ 24/2001, diện tích 1.520 m^2 (thổ cư: 400 m^2, đất vườn: 1.120 m^2), tại thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum, đứng tên hộ bà Trần Thị Ánh T2. Có tứ cận: Đông giáp đường H (QL.14): 18 m; Tây giáp đất bà H2: 8 m; Nam giáp thửa 20: 84 m; Bắc giáp thửa 18: 84 m. Theo lời khai của ông T1 thì nguồn gốc đất này do ông T1 (chồng bà T2) nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T6 và ông Trịnh Đình P1 năm 1995 (mỗi người 760 m^2), lúc nhận chuyển nhượng đất của hai người này các bên không có hợp đồng bằng văn bản mà chỉ nói miệng. Ông T9, ông P1 có giao cho ông T1 02 giấy cấp đất của UBND xã H, ông T1 đã nộp 02 giấy này cho cơ quan chuyên môn để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ bà T2, hồ sơ nguồn gốc giấy tờ đất của ông bà do cơ quan chuyên môn lưu giữ, vợ chồng ông bà không giữ.

Ngày 02/02/2021, vợ chồng ông T1 lập hợp đồng có công chứng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo GCNQSDĐ này cho vợ chồng ông K, bà H1 và được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K. Sau đó vợ chồng ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông H nên vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với vợ chồng ông H có liên quan đến vợ chồng ông bà trong vụ án.

Hai con vợ chồng ông T1, bà T2 (Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Thị Bích V2) là người có QLVNVLQ trong GCNQSDĐ hộ bà T2 có ý kên cho rằng GCNQSDĐ là tài sản của bố mẹ, các con không có quyền lợi gì nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

5. Ý kiến của người có QLVNVLQ Sở NNVMT tỉnh Q:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị Ánh T2 với ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1 ngày 02/02/2021, trên cơ sở tham mưu của CNVPĐKĐĐ huyện Đ. Sở TNVMT tỉnh K đã cấp đổi GCNQSDĐ số CM. 177547 ngày 31/3/2021, thửa số 378, tờ bản đồ 25 đứng tên vợ chồng ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1 là đúng pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà C1 về việc hủy GCNQSDĐ này của vợ chông ông K. Đề nghị HĐXX giải quyết theo pháp luật.

6. Ý kiến của gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q**:**

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị Ánh T2 với ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1 ngày 02/02/2021 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/4/2021 giữa ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1 với ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S. CNVPĐKĐĐ huyện Đ tham mưu cho sở TNVMT tỉnh K cấp đổi GCNQSDĐ số CM.177547 ngày 31/3/2021 cho ông K, bà H1. Sau đó đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S ngày 26/4/2021 là đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ do sở TNVMT tỉnh K đã cấp cho vợ chồng ông K (đã đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông H).

7. Ý kiến của gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ**,** tỉnh Kon Tum (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**):**

Không gửi ý kiến, tài liệu chúng cứ theo yêu cầu của Tòa án, vắng mặt tất cả các buổi làm việc và tại phiên tòa do Tòa án triệu tập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

"Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 74; Điểm h khoản 1 Điều 217; Khoản 1 Điều 157; Điều 271; 272; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 50; Điều 38; Luật đất đai năm 2003; Điều 203; 106 Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 152 Luật đất đai năm 2024) và Điều 87 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014; Điều 42 Nghị định 181/CP ngày 29/10/2004 cua Chính phủ; Các Điều 133; 158; 163; 164; 166; 169 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Viết Đ và bà Vũ Thị C1 đề ngày 04/12/2024.

- Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Viết Đ, bà Vũ Thị C1 có liên quan đến người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị T3;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T. 849389 do UBND huyện Đ cấp ngày 16/11/2001 cho hộ bà Trần Thị Ánh T2;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM. 177547 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 31/3/2021 cho ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1;

- Hủy đăng ký biến động từ vợ chồng ông Huỳnh Anh K và bà Lê Thị Thu H1 với ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị S ngày 26/4/2021;

- Buộc đồng bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S trả lại đồng nguyên đơn ông Nguyễn Viết Đ, bà Vũ Thị C1 diện tích đất lấn chiếm 504 m^2 (năm trăm lẻ bốn mét vuông). Trong đó diện tích đất ngoài quy hoạch đường H là 192 m^2 đất ở nông thôn, được sử dụng lâu dài theo GCNQSDD số AG.256374 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/12/2006, thửa số 214. Tờ bản đồ 02, vị trí đất tại thôn E, xã H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum cũ (nay là thôn E, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi). Có tứ cận:

+ Đông giáp đường H (QL.14): 08 m.

+ Tây giáp đất ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S: 08 m.

+ Nam giáp đất ông T9 (thể hiện trên bản đồ là ông Nguyễn Thanh H): 63 m.

+ Bắc giáp đất ông Hoàng Đức M1: 63 m.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng và chuyển dời các loại cây trồng trên đất lấn chiếm, cụ thể như sau:

**** Về nhà và công trình xây dựng:***

- Nhà chính: Mái lợp tôn, xà gồ sắt, tường xây gạch sơn bả ma tit, nền lát gạch men, cửa chính, cửa buồng, cửa sổ bằng nhôm kính

+ Hiên nhà: 6m x 2,4m = 14,4 m^2 không có la phông

+ La phông gỗ: 10m x 6m = 60 m^2

+ La phong nhựa 6m x 3,78m = 22,68 m^2; 2,9m x 3,2m = 9,86 m^2

+ Khu vệ sinh: 02 phòng đổ mê, tường gạch men, nền gạch men: 2,6m x 3,2m = 8,32 m^2

+ Hệ thống điện nước âm tường

+ Nền nhà diện tích: 6,1 mx 20,23 m = 123,403 m2

- Công trình xây dựng khác:

+ Mái vòm trụ sắt vì kèo sắt, mái lợp tôn; Diện tích: 38,4 m^2

+ Sân: Lát gạch xi măng 6,4 m x 6 m = 38,4 m^2; 5,25m x 3,2m = 16,8 m^2

+ Nhà vòm phía sau: Diện tích: 6,1 x 4,4 = 26,84 m^2; kết cấu: Trụ sắt, song sắt hộp, nền xi măng, móng xây gạch cao 1,2, mái lợp tôn, xà gồ sắt

+ Chuồng gà: Diện tích 3,2 x 2,4 = 7,68 m^2; kết cấu: Mái lợp tôn kết hợp lưới B40

+ Tường rào dọc phía sau (theo hướng từ Đông sang T); kết cấu: Xây gạch, không tô, cao 1,6 m dài 35 m

+ Bồn nước gồm: 01 bồn đứng bằng Inox, thể tích 1.000 lít đặt trên dàn khung sắt cao 04 m; 01 bồn nằm ngang bằng Inox, thể tích 1.000 lít đặt trên mái bê tông nhà vệ sinh

+ Hệ thống năng lượng mặt trời.

+ Cổng phía trước: Kết cấu: gồm 02 trụ cổng rộng 5,3 m, cao 03 m và 02 cánh cổng bằng sắt dài 3,5 m, cao 2,7 m. Tổng cộng kể cả 02 trụ rộng: 4,44 m

+ T7 rào gồm:

Tường rào phía Bắc trụ cổng: dài 1,06 m, cao 2,7 m; kết cấu: Song sắt hộp, trụ, móng xây gạch

T7 rào phía Nam trụ cổng: Dài 2,5 m, cao 1,3 m; kết cấu: Song sắt hộp, trụ, móng xây gạch

+ Dàn sắt bảo vệ phía trước mái vòm nhà: Rộng 6,1 m, dài 5,7 m = 34,77 m^2

+ Vách khung sắt hộp bảo vệ phía Nam: Dài 5,3 m, cao 3,5 m

+ Hầm vệ sinh: Gồm 03 ngăn hầm bằng bê tong, đường kính 01m, sâu 03m, thể tích mỗi hầm 2,355 m^3. Tổng cộng 03 hầm = 7,065 m^3

+ Vách bảo vệ phía Nam: Kết cấu: Tường xây gạch kết hợp song sắt đóng tôn, cao 3,8 m, dài 5,9 m

+ Vách tôn bảo vệ phía Nam: Kết cấu: Tôn sóng vuông màu xanh, dài 17,23m, cao trung bình 5,5 m = 94,76 m2

+ Giếng khoan: Sâu 67 m, có nước đang sử dụng sinh hoạt, sản xuất, có máy bơm chìm

+ Hệ thống ống nước: Dài 86m, ống nhựa đường kính 34

+ Vách khung sắt bảo vệ tường phía Bắc của mái vòm phía trước: Dài 2,96 m, cao 1,7 m; Kết cấu: Khung sắt gắn tôn

+ Trụ điện bằng thép ống, đường kính 90, cao 06 m có hàn sắt 10 dài 3,1 m

**** Về cây trồng gồm các loại cây sau:***

Cau: 58 cây, dừa: 01 cây, sầu riêng: 03 cây, nhãn ghép: 01 cây, mít Thái: 01 cây, mãng cầu: 01 cây, hạt dổi: 01 cây, bưởi: 02 cây, chuối: 05 bụi, ổi: 01 cây, mua T8 (sim T8): 03 cây".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 16/8/2025, Viện trưởng Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm bản án theo hướng huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Vi Quý V3 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Nguyễn Viết Đ, Vũ Thị C1 và buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S phải trả lại thửa đất có diện tích 504m^2 và tháo dỡ các công trình trên đất là chưa đủ căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Theo Báo cáo số 253 ngày 17/11/2021 về kết quả rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến nội dung đơn ông Nguyễn Viết Đ, trú tại Thôn E, xã H, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ xác định:

"*2.1 Thửa đất đã được xây nhà, sử dụng ổn định thuộc tờ bản đồ giải thửa năm 1995:*

...

Thửa đất số 213 (phía nam nghĩa trang liệt sỹ tiếp giáp thửa đất số 212): Theo bản đồ và sổ mục kê được lập, người sử dụng đất là ông A L1; đã chuyển quyền sử dụng đất đã qua nhiều chủ sử dụng đất; hiện nay ông Hoàng Đức M1 đang sử dụng đất ổn định đã xây nhà và tường rào cố định ngoài thực địa, đã được cấp GCNQSD đất trong đó: cạnh mặt đường (tiếp giáp mặt đường QL 14) và cạnh đáy thửa đất ngoài thực địa và bản đồ giải thửa năm 1995 là 8m.

2.2 Các thửa đất chưa có ranh giới, mốc giới ngoài thực địa:

- Thửa đất số 214: Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1995 kê khai chủ sử dụng đất là ông S1 (sổ mục kê không xác định được họ và tên đệm), ngày 07/01/2006 UBND huyện cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị T3; tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất theo hồ sơ có nhà ở cấp 4; cũng trong năm 2016, ông S1 chuyển nhượng lại QSD đất này cho ông Nguyễn Viết Đ; như vậy, thửa đất thuộc QSD đất của ông Đ thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02; theo vị trí thể hiện trên bản đồ thì thửa đất số 214 tiếp giáp với thửa đất 213 do ông Hoàng Đức M1 hiện nay đang sử dụng.

- Thửa đất số 215: (Phía nam nghĩa trang L2 tiếp giáp tửa đất số 214): Theo bản đồ và sổ mục kê được lập, người sử dụng đất là ông T9 (sổ mục kê không xác định được họ và tên đệm).

- Thửa đất số 216: (phía nam nghĩa trang liệt sỹ tiếp giáp thửa đất số 215): Theo bản đồ và sổ mục kê được lập, người sử dụng đất là ông P1 (sổ mục kê không xác định được họ và tên đệm).

- Thửa đất số 217: (phía nam nghĩa trang liệt sỹ tiếp giáp thửa đất số 216): Theo bản đồ và sổ mục kê được lập, người sử dụng đất là ông Nguyễn Xuân T1.

...

Như vậy, khả năng thửa đất số 214 thuộc QSD đất của ông Đ thuộc phần diện tích thửa đất số 19, tờ bản đồ số 24 đã được công nhận và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Trần Thị Ánh T2 (vợ ông T1)"

Theo Báo cáo số 161 ngày 27/5/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ khi giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Viết Đ kết luận:

"*Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 phía Bắc tiếp giáp thửa đất số 213 (giáp đất ông A L1 - hiện nay ông Hoàng Đức M1 đang sử dụng) đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Viết Đ nằm một phần trong thửa đất số 378, tờ bản đồ 25 theo kết quả chỉnh lý của Chi nhánh VPĐKĐĐ (chiều rộng theo mặt tiền đường H là 08 m) tại vị trí ông Nguyễn Thanh H đang sử dụng xây nhà ở. Trong quá trình xác lập hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa gia đình bà T2 với ông K, bà H1 tại thửa đất số 19, tờ bản đô 24 bản đồ giải thửa năm 2001, CNVPĐKĐĐ đã xác định sai vị trí đất ngoài thực địa dẫn đến việc chỉnh lý hồ sơ địa chính tại thửa đất số 19, tờ bản đồ 24 thành thửa đất số 378, tờ bản đồ số 25 sai vị trí và chồng lên thửa đất số 214, tờ bản đồ số 02 (bản đồ giải thửa năm 1995) dẫn đến ông H (người nhận chuyển nhượng QSDĐ) sử dụng đất sai vị trí so với bản đồ và sổ mục kê địa chính lập năm 1995, cụ thể: Thửa đất 378, tờ bản đồ số 25 ông H đang sử dụng và xây nhà trên thửa đất 214, tờ bản đồ số 02 đã cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Viết Đ.*" (BL.244-247)

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất ông Nguyễn Viết Đ, bà Vũ Thị C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị lấn chiếm là có căn cứ.

[3] Cũng theo Báo cáo số 161/BC-TNMT ngày 27/5/2024, thì thửa đất số 215 và 216 theo bản đồ giải thửa 1995 có tổng diện tích 1.520m^2. Nguồn gốc thửa đất mà bị đơn đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ ông T9, ông P1 hiện nay thửa đất bị đơn đang sử dụng là 1.452m^2. Như vậy, việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.520m^2 là có cơ sở.

Theo Bản đồ vị trí thửa đất tranh chấp đo đạc theo ranh giới, mốc giới hiện trạng sử dụng đất ngày 23/5/2025 (BL 295), thì thửa đất của ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị S tiếp giáp thửa đất với thửa đất số 377, hiện do ông Nguyễn Hữu P2 sử dụng (tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 xác nhận thửa đất này là của mình đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn P3) và thửa đất số 382 hiện do ông Hoàng Văn M2 sử dụng.

Để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật thì phải làm rõ lý do tại sao thửa đất của bị đơn lại thiếu. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Hữu P2, Phạm Văn P3 và ông Hoàng Văn M2 vào tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc thửa đất đang sử dụng là sai lầm nghiêm trọng. Vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Theo Báo cáo số 253 và 161 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ nguồn gốc thửa đất gia đình bị đơn đang sử dụng là của ông Dương Văn T9, ông Trịnh Đình P1.

Năm 1995, ông T9, ông P1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị Ánh T2. Vợ chồng ông T1, bà T2 đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T.849389 đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 24/2001, diện tích 1.520m^2 vào ngày 16/11/2001.

Ngày 02/2/2021, ông T1, bà T2 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Huỳnh Anh K, bà Lê Thị Thu H1. Ông K, bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM.177547, thửa đất số 378, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.452m^2 vào ngày 31/3/2021.

Ngày 06/4/2021, vợ chồng ông K, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S.

Theo tài liệu mà nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện ngày 10/5/2021 ông Nguyễn Viết Đ đã có yêu cầu tranh chấp đất đai.

Như vậy, có cơ sở xác định vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S nhận chuyển nhượng đất trước khi ông Đ, bà C1 tranh chấp. Do đó, theo quy đinh tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 thì vợ chồng ông H, bà S là người thứ ba ngày tình. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn thửa đất tranh chấp là không đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 16/8/2025 của Viện trưởng Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án;

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị S không phải án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đinh Phước Hoà