

**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: 116/2025/DS-
PT

Ngày: 16-9-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất; huỷ Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*”

**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:

ông Lê Văn Thường

bà Trần Thị Kim Liên

- *Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Duy Hoàng - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà 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:* bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 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 47/2025/TLPT-DS ngày 05/8/2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 30-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 536A/2025/QĐ-PT ngày 03/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Phan Thị Thu H**, sinh năm 1950; nơi cư trú: **thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** (nay là **thôn P, phường S, tỉnh Đắk Lắk**).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **Phan Thị Thu H**: Luật sư **Phan Ngọc T - Công ty L7**, thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H**; địa chỉ: **1 đường số H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** (nay là **109/47/6 phường S, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh**), có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: ông **Tô Bá L**, sinh năm 1963; nơi cư trú: **thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** (nay là **thôn P, phường S, tỉnh Đắk Lắk**).

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Đạo Văn M1**, sinh năm 1981; địa chỉ: **L, N, N, Ninh Thuận (nay là L, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa)**, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Tô Bá L**: Luật sư **Trần Thị Bích T1 - Văn phòng L8**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh N (nay là Đoàn Luật sư tỉnh K)**, có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Ông **Trần Thanh N** (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **N**, gồm: bà **Phan Thị Thu H** (vợ ông **N**), sinh năm 1950; các con ông **N** là anh **Trần Văn Đ**, sinh năm 1978; chị **Trần Thị Đ1**, sinh năm 1975; chị **Trần Thị T2**, sinh năm 1976; anh **Trần Văn N1**, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: **thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn P, phường S, tỉnh Đắk Lắk)**; chị **Trần Thị H1**, sinh năm 1984; địa chỉ: **KV Vĩnh Liêm B, thị xã A, tỉnh Bình Định (nay là KV V, phường B, tỉnh Gia Lai)**. Tất cả đều ủy quyền cho bà **Phan Thị Thu H**.

3.2. **UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên**.

3.3. **UBND xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: **UBND phường S, tỉnh Đắk Lắk**.

Người kháng cáo: ông **Tô Bá L**.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung Đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp khoảng 2.600m², với kích thước ước tính chiều dài theo đường bê tông khoảng 44m, chiều rộng khoảng 60m, tứ cận cụ thể: phía Tây giáp đất gia đình ông **N**; phía Đông giáp đất công quản lý; phía Nam giáp đường bê tông **P - V**; phía Bắc giáp đất ông **Tô Bá S**. Kết quả đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S** ngày 24/11/2022 xác định diện tích là 1.278,6m², còn đo đạc thực tế ngày 14/01/2025 cho thấy diện tích 1.423,8m². Phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 01 ha mà gia đình ông **Trần Thanh N** và bà **Phan Thị Thu H** đã khai hoang từ năm 1986 để trồng hoa màu và một số loại cây khác. Năm 1992, **Hạt Kiểm lâm huyện S** đã cấp Sổ lâm bạ cho hộ gia đình bà **H**, đứng tên chủ hộ là ông **Trần Thanh N**. Đến năm 2003, Ủy ban nhân dân (UBND) **huyện S** ban hành Quyết định số 1670/QĐ-UB ngày 25/7/2003 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ gia đình bà **H**, do ông **Trần Thanh N** đứng tên chủ hộ. Gia đình bà **H** sử dụng diện tích đất này liên tục, ổn định, không phát sinh tranh chấp đến năm 2006, khi ông **Tô Bá L** lấn chiếm một phần đất và lén lút trồng cây bạch đàn. Năm 2009, khi

Nhà nước mở tuyến **đường P** từ đèo Ông **K** đến **chợ P**, ông **L** tiếp tục lấn chiếm thêm đất, bà **H** phát hiện và khiếu nại tại **UBND xã X** nhưng hòa giải không thành.

Do đó, bà **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **Tô Bá L** phải trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc ngày 14/01/2025 là 1.423,8m² nằm trong diện tích 01 ha đã được **UBND huyện S** cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **Trần Thanh N**, để gia đình bà **H** quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông **Tô Bá L**, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng thống nhất trình bày:

Cha tôi tên **Tô Bá L**, năm 1980 có đăng ký khai hoang lô đất tại **thôn P, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên**. Cha tôi khai hoang, trồng cây lâu năm và sử dụng ổn định diện tích đất khai hoang. Sau đó, giao lại cho tôi sử dụng. Năm 2008, ông **Trần Thanh N** đã khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất trên của gia đình tôi. Năm 2016, ông **Trần Thanh N** rút Đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Nay bà **Phan Thị Thu H** khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với tôi và cung cấp chứng cứ là GCNQSDĐ số 425893 do **UBND huyện S** cấp cho ông **Trần Thanh N** ngày 25/7/2003. Nhận thấy GCNQSDĐ này đã cấp không đúng chủ sử dụng đất, thủ tục cấp GCNQSDĐ không rõ ràng, có dấu hiệu cấp trái quy định pháp luật, cụ thể: Từ năm 1980, cha tôi được **UBND xã X** cho phép khai hoang, gia đình tôi khai hoang và sử dụng diện tích đất nêu trên ổn định từ năm 1980 đến nay. Việc sử dụng và nguồn gốc đất của gia đình tôi rõ ràng và hợp pháp. Người sử dụng đất là cha tôi, gia đình tôi. Căn cứ vào cơ sở pháp lý nào **UBND huyện S** cấp GCNQSDĐ cho ông **Trần Thanh N**.

Vì lý do trên: Tôi phản tố yêu cầu Tòa án xem xét hủy GCNQSDĐ số 425893 do **UBND huyện S** cấp cho ông **Trần Thanh N** ngày 25/7/2003, do cấp sai chủ sử dụng đất, cấp không đúng quy định pháp luật.

3. Nội dung Công văn số 1380/UBND-NC ngày 02/4/2024 của **Ủy ban thị xã S** thể hiện:

Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **Trần Thanh N** là chuyển đổi việc giao đất từ Sổ lâm bạ sử dụng trước đây (Sổ lâm bạ số 458 cấp ngày 30/12/1992) sang GCNQSDĐ số W 425893 là đúng quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 30-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ Điều 34; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Điều 164; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 26; Điều 100; Điều 101; Điều 106; Điều 170; Điều 166; Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phan Thị Thu H.**

Buộc bị đơn phải thu dọn các cây trồng trên đất, tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào kẽm gai, lưới B40 và trụ bê tông ra khỏi vị trí đất tranh chấp, để trả lại diện tích đất đo đạc thực tế ngày 14/01/2025 là 1.423,8m² nằm trong diện tích đất 1,0ha (10.000m²) của gia đình ông **N**, bà **H** đất trồng rừng (RTP) tại lô G3, **tiểu khu B** (tứ cận như Bản đồ giao đất lâm nghiệp) tọa lạc tại **thôn P, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình bà **H**, ông **Trần Thanh N** theo GCNQSDĐ số W 425893 ngày 25/7/2003 của **UBND huyện S** (nay là **Thị xã S**).

(Kèm Bản đồ Địa chính **xã X** - Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 102-2022, hệ tọa độ VN-2000, khu vực **thôn P** do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **thị xã S** đo đạc, ký xác nhận ngày 24/11/2022 và **M2** trích đo hiện trạng thửa đất theo yêu cầu ngày 14/01/2025).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số W 425893 ngày 25/7/2003 của **UBND huyện S** (nay là **Thị xã S**) cấp cho hộ ông **Trần Thanh N** diện tích 1,0ha (10.000m²), mục đích trồng rừng (RTP - rừng phòng hộ) tại Quyết định số 1670/QĐ-UB ngày 25/7/2003, vì không có căn cứ pháp luật.

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 30/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên nhận Đơn kháng cáo của ông **Tô Bá L** đối với bản án sơ thẩm. Ngày 11/7/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị phúc thẩm tại Quyết định số 556/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 30-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà **Trần Thị Bích T1** trình bày: ông **L** kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm bởi phía bị đơn đã bị tước quyền tranh luận tại cấp sơ thẩm. Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **H, Sở Lâm B** cũng như sơ đồ thửa đất thì thửa đất của ông **N** có tứ cận giáp đất của ông **L2**. Biên bản ghi lời khai của bà **H** “vào năm 1992 diện tích của Lâm trường giao cho bà giáp biển”, Giấy chứng nhận bà **H** không xác định vị trí. Nên không có căn cứ để bác yêu cầu phản tố của phía bị đơn. Kính mong hội đồng xét xử xem xét. Ông **Đạo Văn M1**

bổ sung: tôi đồng ý với ý kiến của bà **Trần Thị Bích T1**, kính mong Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

Ông **Phan Ngọc T** trình bày: tôi đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng 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 **Hồ Đình N2**, bà **Hồ Thị Xuân L3** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Biên bản xác minh ngày 15/7/2019 của **UBND thị xã S** có nội dung: vị trí đất cấp cho ông **N** năm 1992 không có toạ độ, nên không xác định được vị trí. Năm 2003 cấp GCNQSDĐ là phiên từ Sổ lâm bạ năm 1992, có một phần diện tích đất nằm trong thửa 38 (thửa 38 cấp GCNQSDĐ cho ông **Ngô L4** năm 1997), một phần đất hướng Đông nằm trong thửa 42 (không xác định quy chủ cho ai). Bản đồ địa chính 2003 thì đất ông **N** nằm trong thửa 12 do **UBND xã X** quản lý. Bản đồ địa chính 2012 thì đất ông **N** thuộc thửa 232, diện tích 2.957m², liền kề hướng Đông là thửa 163, diện tích 2.393,7m² được quy chủ cho ông **Tô Bá L5**. Bản đồ chồng ghép hiện trạng thửa đất có nhiều thay đổi, nhiều diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho nhiều người khác nhau, nhưng chưa xác định được những người này. Việc giao đất năm 1992, 2003 khác nhau về tứ cận, cụ thể: năm 1992 phía Tây là bãi cát, năm 2003 phía Tây là giáp đất ông **Trần Thanh N**, trong khi bà **H**, ông **N** sử dụng đất không khai hoang thêm diện tích đất liền kề. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá xác định trên diện tích đất tranh chấp bà **H** thừa nhận có trồng một số cây dương, số cây còn lại do gia đình ông **L5** trồng; ông **L5** thừa nhận tất cả các cây trồng trên đất là do gia đình ông trồng. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ giá trị cây trồng, nhưng buộc bị đơn thu dọn các cây trồng là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng chấp nhận kháng cáo của ông **L5** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ 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 30/6/2025, Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên nhận Đơn kháng cáo của ông **Tô Bá L** đối với bản án sơ thẩm. Ngày 11/7/2025, Viện trưởng

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên kháng nghị phúc thẩm tại Quyết định số 556/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm. Như vậy, kháng cáo và kháng nghị là trong thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

[2.1] Ngày 10/8/1992, ông **Trần Thanh N** có Đơn xin nhận đất xây dựng vườn rừng gửi **UBND huyện S**. Ngày 11/12/1992, **UBND huyện S** có Quyết định giao đất lâm nghiệp số 617/QĐUBV giao cho ông **Trần Thanh N** 1,0 ha đất lâm nghiệp dùng để phát triển sản xuất kinh doanh (đất để trồng rừng). Ngày 15/12/1992, **H**, chính quyền địa phương cùng với ông **Trần Thanh N** tiến hành lập Biên bản giao nhận đất xây dựng vườn rừng và cam kết thực hiện số 557/BB, kèm theo sơ đồ thể hiện: Lô đất ký hiệu g3, **tiểu khu B**, diện tích 1,0 ha thuộc khu vực **H, xã X**, có tứ cận: Đông giáp bãi cát, Tây giáp bãi cát, Nam giáp đất nông nghiệp, Bắc giáp Biển (Đầm cù mông). Kèm theo Sổ lâm bạ số 458 ngày 30/12/1992 (bút lục số 178, 179, 182 đến 185).

Ngày 22/10/2002, ông **Trần Thanh N** có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lâm nghiệp đối với lô đất ký hiệu g3, **tiểu khu B**, diện tích 1,0 ha thuộc khu vực **H, xã X**. Ngày 25/7/2003, **UBND huyện S** ban hành Quyết định số 1670/QĐ-UB V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lâm nghiệp số W 425893 cho hộ ông **Trần Thanh N** đối với 10.000 m² (thuộc **tiểu khu B**, lô g3, tỷ lệ 1/5000 tại **Đ, thôn P, xã X, huyện S, tỉnh Phú Yên**. Mục đích sử dụng: trồng rừng (RTP); thời hạn sử dụng: đến tháng 10/2043 (bút lục số 176, 177).

[2.2] Quá trình sử dụng đất của các bên:

Bị đơn cho rằng: diện tích đất tranh chấp là do cha tôi (**Tô Bá L1**) khai hoang năm 1980 và được **UBND xã X** cho phép (Đơn xin chứng nhận khai hoang ngày 02/6/1980 có xác nhận của **Ban N3** và UBND xã). Cha tôi sử dụng ổn định, sau đó giao cho tôi sử dụng. Năm 2008 ông **Trần Thanh N** khởi kiện tranh chấp đất với tôi, sau đó ông **N** rút Đơn khởi kiện và Toà án nhân dân thị xã Sông Cầu đình chỉ giải quyết vụ án. **UBND huyện S** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 425893 cho hộ ông **Trần Thanh N** ngày 25/7/2003 là không đúng chủ sử dụng đất, thủ tục cấp không rõ ràng.

Nguyên đơn cho rằng: nguồn gốc diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S** ngày 24/11/2022 là 1.278,6m², còn đo đạc thực tế ngày 14/01/2025 là 1.423,8m² có tứ cận: phía Tây giáp đất gia đình ông **N**; phía Đông giáp đất công quản lý; phía Nam giáp đường bê tông **P - V**; phía Bắc giáp đất ông **Tô Bá S**. Phần diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 01 ha ông **Trần Thanh N** và bà **Phan Thị Thu H** được cấp Sổ lâm bạ, sau đó là GCNQSDĐ. Gia đình bà **H** sử dụng diện tích đất này liên tục,

ổn định, không phát sinh tranh chấp. Năm 2006 và năm 2009 ông Tô Bá L lần chiếm một phần đất và trồng cây bạch đàn. Bà phát hiện và khiếu nại, UBND xã X hòa giải không thành.

[2.3] Biên bản xác minh ngày 15/7/2019 do Toà án nhân dân thị xã Sông Cầu lập với đại diện UBND xã X thể hiện:

Qua đối chiếu bản đồ địa chính qua các năm và sổ dã ngoại thể hiện, vị trí đất của ông Trần Thanh N (chồng bà Phan Thị Thu H) được cấp năm 1992 theo Sổ lâm bạ và bản đồ giao đất lâm nghiệp không thể hiện toạ độ, nên không xác định được vị trí đất của ông N như thế nào? Năm 2003, UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho ông N là phiên từ Sổ lâm bạ sang GCNQSDĐ.

Theo bản đồ 299/Tgg đo đạc năm 1995, theo bà H chỉ thông qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất ông N được cấp năm 1992, một phần nằm trong thửa 38, qua kiểm tra sổ địa chính thì thửa 38 được cấp GCNQSDĐ cho ông Ngô L4 vào năm 1997, một phần về hướng Đông nằm trong thửa 42, do sổ dã ngoại của bản đồ 299/Tgg ở xã không có nên không xác định được thửa 42 quy chủ cho ai.

Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 thì đất của ông N (chồng bà H) nằm một phần trong thửa đất số 12, theo sổ dã ngoại của bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 thì thửa đất số 12 do UBND xã X quản lý.

Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2012, tờ 13 thể hiện diện tích đất ông N thuộc thửa số 232, diện tích 2.957m² liền kề về hướng Đông là thửa đất số 163, diện tích 2.393,7 m², theo sổ mục kê phê duyệt năm 2017 quy chủ thửa đất số 232 là của ông Trần Thanh N (chồng bà H); còn thửa đất số 163 bản đồ địa chính, tờ 14 thì thửa đất số 163 quy chủ của ông Tô Bá L (bút lục số 70).

[2.4] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2019 do Toà án nhân dân thị xã Sông Cầu tiến hành, thể hiện: trên diện tích đất tranh chấp có một số cây trồng là: keo, bạch đàn, đào, dương (bút lục số 61, 62). Biên bản định giá tài sản ngày 15/01/2021 do Toà án nhân dân thị xã Sông Cầu tiến hành, thể hiện: trên diện tích đất tranh chấp có 30 cây dương liễu nguyên sinh trên 05 năm; 40 cây bạch đàn nguyên sinh trên 05 năm; tràm (bút lục số 90, 910. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2025 do Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên tiến hành, thể hiện: trên diện tích đất tranh chấp có một số cây trồng và tài sản là: keo, bạch đàn, dương liễu, điều, hàng rào kẽm gai, hàng rào lưới B40. Tại phiên toà nguyên đơn cho rằng có trồng cây dương trên đất; bị đơn cho rằng tất cả các cây trên diện tích đất tranh chấp đều do bị đơn trồng, có nhiều cây trồng đã trên 30 năm (bút lục số 216, 217).

Biên bản lấy lời khai do Toà án nhân dân thị xã Sông Cầu lập đối với bà Phan Thị Thu H trình bày, thể hiện: trên phần đất đang tranh chấp có các cây

dương là do Lâm trường trồng trước khi giao đất cho vợ chồng tôi năm 1992. Sau khi được giao đất, vợ chồng tôi có trồng xen thêm một số cây dương. Vị trí đất được cấp cho vợ chồng tôi năm 1992 có tứ cận, tuy nhiên phía Bắc giáp biển (Đ) là không đúng, nên vợ chồng tôi có yêu cầu cơ quan chỉnh sửa nhưng chưa chỉnh sửa. Nên năm 2003 vị trí tứ cận là đúng thực tế (bút lục số 68).

Ngày 20/4/2018, ông **Tô Bá L** có Đơn đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gửi **Sở T3, UBND thị xã S**. Thông báo số 8050/CN.VPĐKĐĐ ngày 25/12/2018 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P - Chi nhánh thị xã S** có nội dung: “... Ngày 13/6/2018, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S** tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông **Tô Bá L** theo Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ số 37332. Ông **L** nộp tại Bộ phận một cửa. Ngày 18/6/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có Phiếu chuyển số 2707/TB-CNVPĐKĐĐ gửi **UBND xã X** V/v đề nghị lấy ý kiến hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông **L**. Ngày 21/8/2018, **UBND xã X** có Công văn số 589/UBND gửi Chi nhánh **Văn phòng Đ2** đề nghị trích đo địa chính thửa đất. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S** tiến hành thực hiện đo đạc thửa bà **Phan Thị Thu H** tranh chấp, do đó không thể thực hiện việc đo đạc được...” (bút lục số 53).

[3] Với những nội dung đã được phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: vị trí diện tích đất ông **Trần Thanh N** được cấp năm 1992 không có toạ độ và việc cấp GCNQSDĐ cho ông **N** năm 2023 là phiên từ Sổ lâm bạ sang không xác định rõ vị trí. Theo bản đồ 299 đo đạc năm 1995, trong diện tích đất ông **N** được cấp từ Sổ lâm bạ sang GCNQSDĐ có một phần diện tích nằm trong thửa đất của người khác (thửa 38), một phần diện tích nằm trong thửa 42 chưa xác định được quy chủ cho ai. Theo bản đồ năm 2003, đất ông nhân nằm trong thửa 12 do **UBND xã X** quản lý. Theo bản đồ 2012, đất ông **N** thuộc thửa 232, diện tích 2.957m², liền kề thửa hướng Đông là thửa 163, diện tích 2.393,7m² quy chủ cho ông **Tô Bá L**. Tứ cận có sự khác nhau. Theo bản đồ chồng ghép hiện trạng sử dụng đất có nhiều thay đổi, nhiều diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ cho nhiều người; chưa xác định được diện tích của ông **N** hiện đang sử dụng là bao nhiêu (quá trình giải quyết lại vụ án, Toà án cấp sơ thẩm cần triệu tập và có ý kiến của những người này). Khi giải quyết về tài sản trên đất, chưa xác định loại cây, số lượng, độ tuổi cây để xác định giá trị làm căn cứ giải quyết. Ngày 20/4/2018, ông **Tô Bá L** có Đơn đăng ký xin cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gửi **Sở T3, UBND thị xã S** chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ diện tích đất này có liên quan gì với diện tích đất ông **N** được

cấp năm 1992. Những nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để phân tích đánh giá làm rõ khi giải quyết vụ án khách quan, đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, chấp nhận kháng cáo của ông Tô Bá L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Do hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, nên án phí dân sự sơ thẩm, phản tố và chi phí tố tụng khác được giải quyết khi vụ án được xét xử lại. Án phí phúc thẩm ông Tô Bá L không phải chịu, hoàn trả cho ông Tô Bá L 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000448 ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Tô Bá L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 30-6-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, phản tố và chi phí tố tụng khác được giải quyết khi vụ án được xét xử lại. Án phí phúc thẩm ông Tô Bá L không phải chịu, hoàn trả cho ông Tô Bá L 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000448 ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Thường Trần Thị Kim Liên

Trần Quốc Cường