

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

Ngày: 17-6-2025

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất*”

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

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

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tiến Dũng

bà Phan Thi Vân Hương

- *Thư ký phiên tòa*: bà Dương Thị Tuyết Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2025/TLPT-DS ngày 05/02/2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 14-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1615/2025/QĐ-PT ngày 03/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1944; địa chỉ: thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà **Phan Thị Thu T**, sinh năm 1985; địa chỉ: **số B đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**, có mặt tại phiên toà.

2. Bi đơn:

2.1. Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1944; địa chỉ: **tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

2.2. Ông **Phạm K** (chết ngày 29/9/2023).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông **Phạm K:**

- Bà **Phạm Thị T2**; địa chỉ: **tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà **Trần Thị H**, sinh năm 1989; địa chỉ: **số A P, tỉnh Quảng Ngãi**, có mặt tại phiên toà.

- Ông **Phạm Đình T3**, sinh năm 1973; địa chỉ: **tổ A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Gia Lai** (theo bản án sơ thẩm), vắng mặt.

- Ông **Phạm Đình S**, sinh năm 1986; địa chỉ: **tổ A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Gia Lai** (theo bản án sơ thẩm), vắng mặt.

- Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1944; địa chỉ: **tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**, vắng mặt.

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

3.1. Bà **Phạm Thị T2**; địa chỉ: **tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

3.2. **Ủy ban nhân dân thị xã Đ**; địa chỉ: **tổ dân phố B, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

Người kháng cáo: bà **Phạm Thị T2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện, trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Nguồn gốc thửa đất bà đang quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở từ năm 1992 do ông bà để lại, hiện nay thuộc một phần thửa đất số 213 tờ bản đồ số 15, **phường P, thị xã Đ**, có giới cận:

- Phía Đông giáp đất ông **Phạm K** (thửa đất số 213);
- Phía Bắc giáp thửa đất 206;
- Phía Nam giáp đất ông **Phạm K** (thửa đất số 213);
- Phía Tây giáp đường đi.

Trong quá trình sử dụng đất, việc kê khai, chỉnh lý, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) như thế nào thì bà không nhớ. Tuy nhiên bà được Ủy ban nhân dân (UBND) **huyện Đ (nay là thị xã Đ)** cấp GCNQSDĐ số H.07428 ngày 08/11/2006, đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 15, **xã P**, diện tích 300m², loại đất ở. Đây là thửa đất nằm ở góc phía **T** của thửa đất số 213 nêu trên. Như vậy việc cấp GCNQSDĐ cho bà là không đúng vị trí.

Phần diện tích thửa 206, tờ bản đồ số 15 được cấp nhằm cho bà thì hiện nay ông **K**, bà **T1** đang quản lý, sử dụng. Bà làm nhà trên nền nhà cũ của ông bà để lại khoảng 50m² (kể cả lối đi ra đường); phần còn lại là đất trống thì bà **T1**, ông **K** cho bà **T2** sử dụng từ năm 2006. Bà nhiều lần yêu cầu **UBND phường P, UBND thị xã Đ** giải quyết cấp đổi lại GCNQSDĐ cho bà, nhưng đến nay các cơ quan có thẩm quyền không giải quyết. Việc **UBND thị xã Đ** cấp GCNQSDĐ cho

hộ bà **T1** đối với thửa đất số 213 (chồng lên phần diện tích đất của bà nêu trên) là không đúng vị trí.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy GCNQSDĐ số AI 606093 ngày 08/11/2006, vào sổ cấp GCNQSDĐ H.05327 cấp cho hộ ông **Phạm K**;

- Hủy GCNQSDĐ số H.07428 ngày 08/11/2006 cấp cho bà (**Nguyễn Thị Đ**) đối với thửa đất 206, tờ bản đồ số 15, **phường P**;

- Buộc bà **Phạm Thị T2** thu dọn hoa màu, cây trồng trên đất;

- Buộc bà **Lê Thị T1**, ông **Phạm Khánh T4** lại cho bà quyền sử dụng đất đối với 300m² là một phần thửa đất 213, tờ bản đồ số 15, **phường P**, **thị xã Đ** có giới cận: phía Đông giáp đất ông **Phạm K** (thửa đất số 213); phía Bắc giáp thửa đất 206; phía Nam giáp đất ông **Phạm K** (thửa đất 213); phía Tây giáp đường đi.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bà **Lê Thị T1** và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Phạm K** phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đo đạc thực tế là 299,97m², thuộc một phần thửa đất số 213 và một phần thửa đất số 206 cùng tờ bản đồ số 15, **phường P**, **thị xã Đ**.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc và các văn bản tố tụng khác nhưng ông **Phạm K**, bà **Lê Thị T1** và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Phạm K** là bà **Phạm Thị T2**, ông **Phạm Đình S**, ông **Phạm Đình T3** không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến trình bày.

3. Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND thị xã Đ** không có ý kiến trình bày.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 14-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 158, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 10, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 26, 100 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14 và 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đình**.

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 606093, số vào sổ H.05327 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp ngày

08/11/2006 cho ông **Phạm K**, bà **Lê Thị T1** thửa đất 213, tờ bản đồ số 15, **phường P**.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH 853799, số vào sổ H.07428 do Ủy ban nhân dân huyện **Đ** (nay là **thị xã Đ**) cấp ngày 08/11/2006 cho bà **Nguyễn Thị Đ**, đối với thửa đất 206, tờ bản đồ số 15, **phường P**.

1.3. Buộc bà **Lê Thị T1**, ông **Phạm K** (ông **K** chết có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà **Lê Thị T1**, bà **Phạm Thị T2**, ông **Phạm Đình S**, ông **Phạm Đình T3**) phải dỡ dọn, thu hoạch các tài sản trên diện tích đất đo thực tế 299,97m², thuộc thửa đất 213 và một phần thửa đất số 206, cùng tờ bản đồ số 15, **phường P**, **thị xã Đ**, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 để trả lại cho bà **Nguyễn Thị Đình**.

(Có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án).

Bà **Nguyễn Thị Đ** và bà **Lê Thị T1**, ông **Phạm K** (ông **K** chết có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: bà **Lê Thị T1**, bà **Phạm Thị T2**, ông **Phạm Đình S**, ông **Phạm Đình T3**) có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

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 30/10/2024, bà **Phạm Thị T2** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Phạm Thị T2** trình bày giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Phạm Thị T2** trình bày: bà **Lê Thị T1** và ông **Phạm Khánh L** bị đơn có 04 người con là bà **Phạm Thị T2**, ông **Phạm Đình S**, ông **Phạm Đình T3**, ông **Phạm Trúc .1** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm không đưa ông **T5** vào tham gia tố tụng là thiếu sót, vi phạm tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông **T5**. Tòa án không tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông **T3**, ông **S** không đúng địa chỉ là vi phạm tố tụng. Tài sản trên đất là của vợ chồng bà **T2**, nhưng không đưa chồng bà **T2** vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử 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.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Thị Đ** trình bày: theo đơn kháng cáo của bà **T2** thì địa chỉ không sai, quá trình tố tụng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt, không gửi ý kiến trình bày là không thực hiện đúng tố tụng. Bà **T2** cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không đưa ông **T5** vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, tuy nhiên bà **T2** không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà **Đ** là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **T2**, ông **T5**. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà **T2**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao 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 **Phạm Thị T2** là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: ông **Phạm T5** sinh năm 1980; trú tại: **tổ dân phố D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk** là con bà **Lê Thị T1** và ông **Phạm K** (có Giấy khai sinh bản sao), nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa ông **T5** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông **T5**. Toà án tổng đạt văn bản tố tụng cho ông **T3**, ông **S** không đúng địa chỉ. Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện là vượt quá phạm vi xét xử. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử 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.

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, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà **Phạm Thị T2** kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 14-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do có nhiều vi phạm tố tụng và sai về nội dung giải quyết vụ án.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bà **Phạm Thị T2** cung cấp chứng cứ là Giấy khai sinh (bản sao) của ông **Phạm T5**, sinh năm 1980, có cha là **Phạm K**, sinh năm 1940 và mẹ là **Lê Thị T1**, sinh năm 1944; địa chỉ: **thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi**. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã công khai chứng cứ này nhưng không ai có ý kiến.

Theo trích lục khai tử số 05/TLKT-BS ngày 22/3/2024 của **UBND phường P** thể hiện: Họ, chữ đệm, tên; **Phạm K**, sinh năm 1940, chết vào lúc 05 giờ 49

phút ngày 29/9/2023. Nơi chết: **tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**.

Ngày 26.3.2023 bà **Phan Thị Thu T** là người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Thị Đ** (nguyên đơn) cung cấp cho Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi họ, tên con của ông **K**, bà **T1** gồm có: **Phạm Đình T3, Phạm Đình S** cùng trú tại **tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Gia Lai**; **Phạm Thị Thu T6** tại **tổ dân phố T, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi**. Ngoài ra, ông **K** không có con đẻ, con nuôi nào khác.

Ngày 30/5/2024 Toà án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 131/TB-TA về người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Phạm K**, bổ sung và xác định: bà **Lê Thị T1**, ông **Phạm Đình T3**, ông **Phạm Đình S**, bà **Phạm Thị T2** là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **K**.

Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào nội dung yêu cầu của người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Thị Đ** (nguyên đơn) để ban Thông báo số 131/TB-TA là chưa đầy đủ, chưa có căn cứ. Lẽ ra, Toà án cấp sơ thẩm phải yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn cung cấp hàng thừa kế thứ nhất của ông **K** mới đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nếu không cung cấp thì phải thực hiện việc Thông báo trên phương tiện thông tin theo quy định. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã bỏ sót người tham gia tố tụng là ông **Phạm T5**, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông **T5**.

[3] Theo bà **Phan Thị Thu T** là người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Thị Đ** (nguyên đơn) cung cấp họ, tên, địa chỉ ông **Phạm Đình T3**, ông **Phạm Đình S** cùng trú tại **tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Gia Lai** và Toà án cấp sơ thẩm đã cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông **Phạm Đình T3**, ông **Phạm Đình S** theo địa chỉ này là không đúng. Vì **tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B** là thuộc tỉnh **Đắk Lắk**.

[4] Theo đơn khởi kiện, bà **Đ** yêu cầu Toà án giải quyết: hủy 02 GCNQSDĐ; buộc bà **Phạm Thị T2** thu dọn hoa màu, cây trồng trên đất; buộc bà **Lê Thị T1**, ông **Phạm Khánh T4** lại cho bà quyền sử dụng đất đối với 300m² là một phần thửa đất 213, tờ bản đồ số 15, **phường P, thị xã Đ**. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bà **Lê Thị T1** và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Phạm K** phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đo đạc thực tế là 299,97m², thuộc một phần thửa đất số 213 và một phần thửa đất số 206 cùng tờ bản đồ số 15, **phường P, thị xã Đ**.

Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hủy 02 GCNQSDĐ; buộc bà **Lê Thị T1**, ông **Phạm K** (ông **K** chết có những người

kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà **Lê Thị T1**, bà **Phạm Thị T2**, ông **Phạm Đình S**, ông **Phạm Đình T3**) phải dỡ dọn, thu hoạch các tài sản trên diện tích đất đo thực tế 299,97m², thuộc thửa đất 213 và một phần thửa đất số 206, cùng tờ bản đồ số 15, **phường P, thị xã Đ**, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 để trả lại cho bà **Nguyễn Thị Đ** (có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án). Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại khoản 1 Điều 5; khoản 4 Điều 70; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[5] Những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bà **Phạm Thị T2**, 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.

Án phí: án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Hoàn trả cho bà **Phạm Thị T2** 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0004586 ngày 19/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của bà **Phạm Thị T2**, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 14-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí: án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Hoàn trả cho bà **Phạm Thị T2** 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0004586 ngày 19/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Quốc Cường