TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI** Bản án số: 30/2026/DS-PT Ngày: 04/02/2026 V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan và ông Nguyễn Công Diễn.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi*: Bà Trương Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại điểm cầu Trung tâm Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi; Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án thụ lý số 116/2025/TLPT-DS ngày 19/11/2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2025/DS-ST ngày 15/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2025/QĐXX-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hải V, sinh năm 1973. (Có mặt).

Trú tại: Số B N, phường K, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị Kiều A, sinh năm 2000. (Có mặt).

Nơi cư trú: Thôn P, xã N, tỉnh Quảng Ngãi

Địa chỉ liên hệ: A N, phường N, tỉnh Quảng Ngãi. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1990; địa chỉ: A N, phường N, tỉnh Quảng Ngãi. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1972. (Có mặt).

Trú tại: Thôn K Nay K, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Đình V1, sinh năm 1948.

Trú tại: Số B N, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt, ủy quyền cho bà Phạm Thị Hải V).

2/ Bà Đào Thị Hoa D, sinh năm 1948;

Trú tại: Thôn B, phường Đ, tỉnh Kon Tum (vắng mặt, có ý kiến xin xét xử vắng mặt).

3/ Bà Vũ Thị C, sinh năm 1975. (Có mặt).

4/ Bà Vũ Thị M, sinh năm 1977. (Có mặt).

5/ Bà Vũ Thị C1, sinh năm 1984. (Có mặt).

6/ Ông Vũ Văn C2, sinh năm 1980. (Có mặt).

7/ Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1966. (Có mặt).

Cùng trú tại: Thôn K Nay K, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

8/ Bà Vũ Thị B, sinh năm 1969. (Có mặt).

Trú tại: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Ngãi.

9/ Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1966. (Có mặt).

Trú tại: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Ngãi.

10/ Bà Lê Thị T1, sinh năm 1967. (Có mặt).

11/ Ông Vũ Ngọc H, sinh nhăm 1969. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng trú tại: Số B U, phường K, tỉnh Quảng Ngãi.

12/ Ông Trần Văn S, sinh năm 1967. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Trú tại: Thôn K Nay K, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án - bà Phạm Thị Hải V trình bày:*

Vào ngày 14/7/2001, bố của bà là ông Phạm Đình V1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị M1, với diện tích theo bà M1 nói là 1000m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn I, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi), với giá chuyển nhượng là 200.000 đồng. Đất chuyển nhượng này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có mua bán bằng giấy viết tay và đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và đất.

Do đất này của bà M1 không có đường đi vào nên ông V1 có xin vợ chồng ông Bùi D1 và bà Nguyễn Thị C3 cho một phần đất giáp với đất ông V1 mua của bà M1 để làm lối đi vào có chiều rộng 03m, dài 60m theo hướng N vào ngày 05/9/2002.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà M1 (hiện nay đã chết) và được vợ

chồng ông Bùi D1 và bà Nguyễn Thị C3 cho đất làm lối đi, đến tháng 9 năm 2002, ông V1 xây nhà có diện tích 40m^2 và đào 01 cái giếng, xây bờ rào xung quanh đất, trồng cây keo trên đất, để ở và sinh sống tại thửa đất này là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại thôn I, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi).

Ngày 05/6/2008, bố mẹ bà là ông Phạm Đình V1 và bà Đào Hoa D tặng cho bà toàn bộ lô đất này bằng giấy viết tay.

Ngày 03/9/2023, bà Vũ Thị T ngang nhiên mang cọc bê tông, dây kẽm gai chôn cọc, rào trên đất của bà.

Đối với phần đất vợ chồng ông Bùi D1 và bà Nguyễn Thị C3 cho ông V1 để làm lối đi thì bà Lê Thị T1 nói phần đất này là đất của bà T1, chứ không phải của ông D1, bà C3 nên bà T1 bắt bà phải trả tiền phần đất này nếu bà V muốn mua.

Bà đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ hòa giải nhưng không thành.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.167,5m^2 tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại thôn I, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) là đất của bà (Phạm Thị Hải V) và yêu cầu bà Vũ Thị T trả lại diện tích 565,2m^2 đất lấn chiếm cho bà V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đối với 3m đất phần lối đi trên là đất của bà V theo giấy cho đất (viết tay) ngày 10/9/2023 của ông Bùi D1 và bà Nguyễn Thị C3. Bà V thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng 1.052m^2 (trong số 1.167,5m^2 yêu cầu ban đầu) tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại thôn I, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi), xác định theo công văn số 10/CV-UBND ngày 06/01/2025 của Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

** Bị đơn bà Vũ Thị T trình bày*: Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn, vì đất này do vợ chồng bà khai hoang từ năm 1991 và sử dụng ổn định đến nay, không có tranh chấp với ai, cũng không chuyển nhượng cho ai cả. Năm 2001, bà V chủ động xin mua một phần diện tích đất của bà để mở đường đi vì đất của bà V ở phía sau đất của bà, nhưng vì bà V không trả tiền mua đất nên bà không bán đất cho bà V.

Việc bà V cho rằng thửa đất bà khởi kiện có nguồn gốc là đất của ông V1 mua lại của bà Trần Thị M1 (mẹ của bà) thì bà không biết. Đến tháng 8 năm 2023, bà và bà V đã làm xác nhận ranh giới đất của hai hộ gia đình rồi. Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

**Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông, bà: Vũ Văn C2, Vũ Thị Đ, Vũ Thị B, Vũ Thị L1, Vũ Thị C, Vũ Thị M và Vũ Thị C1 trình bày:*

Diện tích 510m^2 bà V đòi bà T (sau này, bà V xác định lại là 565,2m^2) nằm trong phần đất rẫy lớn do bà T khai hoang năm 1991, vợ chồng nhà bà T

(bà T, Trần Văn S) trồng mì liên tục 11 năm, đến năm 2002 thì bán lại cho bà Lê Thị T1 một phần diện tích mặt đường 48m (có con đường ở giữa). Trên đất này có 01 căn chòi tạm nhỏ, tường gạch chưa tô, lợp ngói và 01 cái giếng. Nguyên các bà nghe mẹ – bà Trần Thị M1 kể là do bố bà V (các bà không biết tên) xin mẹ các bà cho mượn đất vào khoảng năm 2002 và dựng tạm chòi trên đất của nhà các bà để trồng mì, tránh nắng, tránh mưa. Bố bà V không sinh sống trên đất và trong lều tạm này. Các bà không biết ai đào giếng nhưng không phải do các bà đào.

Lúc đấy, các anh, chị, em đã có gia đình, ở riêng, chỉ có C1, anh Vũ Văn C2 ở với mẹ nên các bà không biết bố bà V mượn nhờ đất đến khi nào thì trả, chỉ mới biết đến lô đất này vào khoảng tháng 5, 6 năm 2023. Khi bà V mang giấy viết tay của mẹ các bà ra để nhờ bà T, ông S bán thêm cho bà V mấy mét đất để làm đường đi vào lô đất theo giấy bà V nói mẹ tôi đã bán cho bà V.

Lúc đấy, các bà không quan tâm đến việc mẹ bán đất cho bà V có đúng hay không nhưng cũng kệ. Các bà thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Vũ Thị T. Việc bà V kiện ra Tòa thì các ông bà yêu cầu Tòa giải quyết theo đúng pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình các ông bà.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Đình V1 trình bày tại các biên bản lấy lời khai như sau:*

Ông có quen biết bà Trần Thị M1 ngày trước ở thôn I, xã Đ, thị xã K. Ông biết bà ấy từ năm 2001. Lý do là lúc đó, ông từ quê Nam Định vào Kon Tum, không quen biết ai nên tìm đồng hương và quen biết bà M1. Lúc đấy, bà M1 đang sống gần lô đất mà V đang kiện (thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại thôn I, xã Đ, TP K); các con bà M1 đều sinh sống quanh đó. Ông thấy có cô C, cô T, M, C1, C2 ở gần đó. Bà M1 còn có 01 đứa con sống xã K, thị xã K nhưng ông không biết tên. Lúc đó, ông sống với V ở 2 N, phường T, thị xã K. Ông có mua của bà Trần Thị M1 thửa đất số 48 ngày 14/7/2001, chồng bà M1 là liệt sĩ nên chỉ giao dịch với bà M1. Giá mua lúc đó là 200.000 đồng *(hai trăm ngàn đồng).* Lúc giao dịch, chỉ có ông với bà M1, không ai tham gia nữa. Mấy đứa con của bà M1 cũng không biết.

Việc mua bán đất ông và bà M1 có viết giấy tay. Giấy này do ông viết vì bà M1 không biết chữ. Chữ ký "Mơ" và ghi tên Trần Thị M1 là do bà ký tên và viết hộ tên cho bà M1 vì bà ấy không biết chữ và nhờ bà ký thay. Nội dung chính là bà M1 sang nhượng cho bà thửa đất rẫy giá 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng).* Đất có vị trí, kích thước: Đông giáp bà H1 dài 31,3m. Tây giáp ông D1 31,2m. Nam giáp anh S là con rể có chiều dài 33,2m. Bắc giáp bà H1 và ông D1 có chiều đài là 30m. Bà H1 và ông D1 nay đã chết. Ông đã trả hết tiền cho bà M1 ngay ngày hôm đó.

Ông đã trồng keo trên đất này năm 2001 nhưng đến khoảng năm 2022 đến nay thì không thường xuyên chăm sóc được vì sức khỏe yếu, còn các con thì bận. Hiện nay, trên đất chỉ còn mấy cây bời lời vì cô T, cô C con bà M1 đã cho người san ủi.

Đến ngày 05/6/2008, ông và vợ là bà Đào Thị Hoa D (có đăng ký kết hôn nhưng đã ly thân gần 20 năm nay) đã viết giấy tay tặng cho lại diện tích đất này cho con gái là Phạm Thị Hải V. Hai bên chỉ viết giấy tay chứ không làm thủ tục gì ở cơ quan Nhà nước. Dù thủ tục chưa đúng pháp luật nhưng ông đồng ý cho V, không có tranh chấp gì.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị Hoa D trình bày:*

Bà và ông Phạm Đình V1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 1971 và sống ly thân từ năm 2007 đến nay (chưa ly hôn). Bà không biết và không liên quan đến lô đất các bên tranh chấp này, chỉ có chồng là ông Phạm Đình V1 và con gái là chị Phạm Thị Hải V biết, mua bán, quản lý và sử dụng. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà, không đưa bà vào tham gia vụ án, không cần gửi các văn bản tố tụng cho bà.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với phần diện tích bà V kiện đòi nằm trong đất bà đã được cấp GCNQSD đất. Đất của bà đã được cấp GCNQSD đất theo đúng pháp luật, nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***** *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Ngọc H có văn bản trình bày đồng ý với ý kiến của bà Lê Thị T1.*

Bản án số 40/2025/DS-ST ngày 15/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị Hải V về việc buộc bà Vũ Thị T phải trả lại diện tích đất 565,2m^2 trong thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại thôn I, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra bản án còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27/10/2025, bà Phạm Thị Hải V kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm nên không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Về án phí dân sự phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định

của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị Hải V cho rằng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại thôn I, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi) vào ngày 14/7/2001 ông Phạm Đình V2 (bố đẻ của bà) đã được bà Trần Thị M1 (mẹ bà T) chuyển nhượng là 1.167,5m^2 có vị trí được xác định trên thực địa thuộc quyền sử dụng của bà V nhưng hiện nay bà Vũ Thị T đang lấn chiếm sử dụng một phần diện tích đất của bà là 565,2m^2. Theo sơ đồ hiện trạng và bản án sơ thẩm thửa đất 48 có giới cận như sau: Đông giáp thửa 57 của bà Lê Thị T1, dài 17,6m + giáp đất bà Vũ Thị T, dài 4,8m + 13,6m; Tây giáp thửa 58, tờ bản đồ 56, dài 52,3m; Nam giáp thửa 80, dài 18,7m + 32,6m + giáp đường bê tông rộng 2,8m; Bắc giáp thửa 561 và thửa 17, dài 28m.

Tuy nhiên, đối chiếu với tài liệu nguyên đơn bà Phạm Thị Hải V cung cấp như: *Giấy sang nhượng đất rẫy vào ngày 14/7/2001 giữa bà M1 sang nhượng đất cho ông Phạm Đình V1; Giấy sang nhượng đất rẫy vào ngày 14/7/2001 giữa bà M1 sang nhượng đất cho bà Phạm Thị Hải V và giấy tặng cho đất ngày 05/6/2008* giữa ông Phạm Đình V1, bà Đào Thị Hoa D cho bà Phạm Thị Hải V phần đất ông V2 trình bày mua của bà M1 sau đó cho con là bà V thể hiện: *"Tôi có một đám đất khai hoang đã sang nhượng cho chú V2 là 200.000 đồng… một sào bằng 1000m^2, địa giới sào đất như sau: Đông giáp bà H1 có chiều dài 31,3m; Tây giáp ông D1 có chiều dài 31,2m; Nam giáp anh S là con rể có chiều dài 33,2m; Bắc giáp bà H1 và ông D1 có chiều dài 30m..."*.

Như vậy, chiều dài các cạnh thửa đất 48 và diện tích giữa đo đạc hiện trạng biến động tăng so với các Giấy mua bán đất do nguyên đơn cung cấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguyên nhân biến động chiều dài các cạnh thửa đất, không làm việc với các hộ có đất giáp ranh liền kề để xác định hình thể, vị trí giới cận, quá trình sử dụng phần đất nguyên đơn trình bày mua của mẹ bị đơn, trong đó có diện tích đất 565,2m^2 đang tranh chấp với bị đơn, trên cơ sở đó xác định có hay không có giao dịch chuyển nhượng đất, giao nhận tiền giữa các bên.

[2.2] Theo biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2025 giữa Tòa án với bà Lê Thị T1 trình bày: Toàn bộ đất của tôi ở thôn I xã Đ, thành phố K trước sáp nhập đã được cấp GCNQSDĐ chứ không có diện tích nào đang kê khai cả. Theo giấy tờ mua bán giữa ông V2 và bà M1 năm 2001 thì bà V chỉ có 1000m^2 đóng biên

bốn góc, không có con đường. Nay bà V yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 1.167,5m^2 thì 167,5m^2 là lấn sang đất của tôi đã được cấp GCNQSDĐ năm 2007 (bút lục 110-113). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ có việc bà M1 chuyển nhượng cho ông V1 1000m^2 hay không, nếu có nằm ở vị trí nào, diện tích đất do nguyên đơn chỉ dẫn đo đạc là 1.167,5m^2 có chồng lấn lên một phần thửa đất bà Lê Thị T1 đang sử dụng liền kề hay không.

[2.3] Tại văn bản số 10/UBND ngày 06/01/2025 của UBND xã Đ thông tin: Diện tích đất 565,2m^2 phần diện tích này *một phần thuộc thửa số 48*, tờ bản đồ 56, thôn I, xã Đ theo bản đồ chính quy được phê duyệt năm 2009 do ông Phạm Đình V2 kê khai; *một phần thuộc thửa 57, 80* tờ bản đồ 56 do bà Lê Thị T1 kê khai (bút lục 100). Tuy nhiên, chưa có tài liệu, hồ sơ xác định vị trí và phần diện tích nào thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 56 (do ông Phạm Đình V2 kê khai); vị trí, phần diện tích nào thuộc thửa 57, 80 tờ bản đồ 56 (do bà Lê Thị T1 kê khai) làm cơ sở đánh giá nội dung giải quyết vụ án.

[2.4] Tại biên bản làm việc ngày 15/01/2026 giữa Tòa án với bị đơn bà Vũ Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trình bày: Vị trí thửa đất mà bố mẹ tôi (là ông Vũ Văn H2 và bà Trần Thị M1) khai hoang quản lý, sử dụng nằm giáp cạnh phía bắc của diện tích đất đang tranh chấp (diện tích đất 565,2m^2), bao gồm một phần thửa đất số 48 mà nguyên đơn chỉ dẫn và phần đất nằm liền kề thửa đất số 48 (phần đất này đang bỏ hoang, không rõ ai canh tác và đã được cấp GCN hay chưa). Riêng phần đất mà vợ chồng tôi là Vũ Thị T và ông Trần Văn S khai hoang là khoảng hơn 3.000m^2, trong đó có phần diện tích đất 565,2m^2 mà nguyên đơn đang tranh chấp với tôi. Ngày 26/8/2023, bà Phạm Thị Hải V có ký vào biên bản xác nhận ranh mốc giới để tôi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần diện tích 565,2m^2 mà nguyên đơn đang tranh chấp với tôi. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi tiến hành đo đạc hiện trạng nguyên đơn lại chỉ dẫn và cho rằng phần đất mẹ tôi đã bán cho nguyên đơn theo sơ đồ đo đạc lập ngày 30/10/2024 là không đúng hiện trạng thực tế phần đất mẹ tôi. Khi mẹ tôi chết không để lại di chúc, phần đất mẹ tôi để lại khoảng hơn 1.000m^2, giới cận thửa đất này chúng tôi đều nắm bắt và chỉ được trên thực địa. Nhưng khi đo đạc thì Tòa án chỉ yêu cầu tôi và nguyên đơn chỉ vị trí đất của mình, nên tôi chỉ vị trí đất vợ chồng tôi khai hoang, chứ không chỉ vị trí đất do mẹ tôi khai hoang. Theo tôi, việc đo đạc này là không đúng vị trí, diện tích đất của mẹ tôi.

Như vậy, vị trí, giới cận, chiều dài các cạnh phần đất bà M1 khai hoang do các đương sự trình bày là không thống nhất, đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm chưa được cấp sơ thẩm thu thập, kiểm tra, xem xét, đánh giá chứng cứ để xác định phần đất bà M1 chuyển nhượng cho ông V2, trong đó có phần đất đang tranh chấp với bị đơn như trình bày của nguyên đơn là có cơ sở hay không.

Xét thấy, do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm,

giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xét nội dung đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Hải V.

[3] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên bà Phạm Thị Hải V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Bà Phạm Thị Hải V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Hải V 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001946 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND KV 7 - Quảng Ngãi;
- VKSND KV 7 - Quảng Ngãi;
- Phòng THADS KV 7 - Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Hoàng Thị Mai Hạnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Mai Hạnh